

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

Nº 57.652

FOLHA

01

COMARCA DE JABOTICABAL - S.P.

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 12007-1

M.51.876/Apto 34 – Bloco A – Torre 7

FCC: 725

Jaboticabal, 27 de dezembro de 2021.

IMÓVEL: O APARTAMENTO nº 34, em construção, 3º Pavimento da TORRE 7, BLOCO “A”, do Condomínio denominado “VITTA JARDIM DAS MAGNÓLIAS”, nesta cidade, município e comarca de Jaboticabal, situado na Rua Professora Luzia Marques, número 101, com área real total de 88,745 metros quadrados; sendo 43,060 metros quadrados de área real privativa coberta; 23,099 metros quadrados de área comum de divisão não proporcional, incluindo nesta o direito de uso de uma vaga de garagem e áreas de circulação, 22,586 metros quadrados de área comum de divisão proporcional, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,002707459%.

Cadastro Municipal número 39984 e inscrição número 01.03.0575.00016.03.00.000 (área total).

PROPRIETÁRIA: VITTA JABOTICABAL II JBT DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, com sede e foro nesta cidade, na Rua Rui Barbosa, nº 616, sala 03, centro, inscrita no CNPJ/MF nº 32.320.492/0001-99, NIRE 35231314191.

REGISTRO ANTERIOR: R.04/51.876, de 07 de outubro de 2021, do livro 2-RG, deste Serviço Registral.

Incorporação Condominial registrada sob nº 05, na matrícula nº 51.876, em 27 de dezembro de 2021.

Ficha Complementar aberta em conformidade com o disposto no item 221.1 do Capítulo XX das Normas de Serviço Extrajudicial da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. **Prenotação nº 178.898, de 10/12/2021.**

O OFICIAL:

ALVARO BENEDITO TORREZAN

AV.01 - Em 05 de agosto de 2022 - Transporte da HIPOTECA do R.10/51.876.

Pelo Contrato Particular de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças nº 8.7877.1440438-5, firmado em São Paulo/SP, em 20 de junho de 2022, com caráter de escritura pública, na forma do parágrafo 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela – Lei nº 14.118/2021 (encaminhado através de ofício eletrônico, Código de Remessa na Central: AC001798797), **VITTA JABOTICABAL II JBT DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada, deu em primeira e especial hipoteca, transferível a terceiros, a **fração ideal correspondente ao terreno e às futuras 112 (cento e doze) unidades residenciais, que serão distribuídas em 7 Blocos (A, B e C Torre 7 e A, B, C e D Torre 6), inclusive o apartamento supra, que integra o Módulo 3 do empreendimento denominado Vitta Jardim das Magnólias, objeto da incorporação imobiliária registrada sob nº 05/51.876, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, em garantia da dívida ora confessada e demais obrigações assumidas pela devedora, no valor de **R\$12.789.936,49 (doze milhões, setecentos e oitenta e nove mil e novecentos e trinta e seis reais e quarenta e nove centavos)** e o desembolso do financiamento será efetuado pela CAIXA em parcelas mensais, conforme o andamento das obras, de acordo com o percentual apontado no Relatório de Acompanhamento de Empreendimento (RAE) emitido pela CAIXA, sendo que o desembolso, além das demais condições definidas, será condicionado à confirmação de que foram aplicados na obra os recursos relativos à contrapartida da devedora, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento imobiliário denominado **Vitta Jardim das Magnólias**, composto neste Módulo 3, de 112 (cento e doze) unidades autônomas, distribuídas em 7 Blocos (A, B e C Torre 7 e A, B, C e D Torre 6), com prazo total: Construção/legalização: 36 meses e Amortização: 24 meses; taxa de juros nominal: 8,0000% ao ano e taxa de juros efetiva: 8,3000% ao ano. Origem dos Recursos: FGTS/Programa Casa Verde e Amarela. Sistema de Amortização: Sistema de Amortização Constante (SAC), com demais cláusulas e condições constantes do instrumento. Valor da Garantia Hipotecária: R\$17.920.000,00. O Escrevente Autorizado: (João Nilson Ribeiro Lima). Prenotação nº 181.830, de 19/07/2022. Selo digital: 1200713G10000000130812220

AV.02 - Em 30 de julho de 2024 - CANCELAMENTO DA HIPOTECA (AV.01).

Em virtude do cancelamento parcial da hipoteca registrada sob nº 10/51.876, com referência à fração ideal de 0,002707459% do imóvel supra, que corresponde à unidade autônoma em construção, denominada **apartamento 34, bloco A, torre 7 do empreendimento imobiliário Vitta Jardim das Magnólias, fica cancelada a hipoteca averbada sob número 01**, conforme autorização dada pela credora Caixa Econômica Federal-CEF, nos termos do item 1.5 do mesmo instrumento -segue no verso-

MATRÍCULA

Nº 57.652

FOLHA

01

VERSO

particular abaixo registrado, datado de 27 de junho de 2024. A Escrevente Autorizada: Regiane Antonio Chechi (Regiane Antonio Chechi). Relação nº 143/2024 - Prenotação nº 191.530, de 17/07/2024. Selo Digital: 120071331WWZPVV7VU7EOG24N

R.03 - Em 30 de julho de 2024 - VENDA E COMPRA.

Prenotação nº 191.530, de 17/07/2024.

Pelo Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do parágrafo quinto do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, de Venda e Compra de Terreno e Mútuo para construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e outras obrigações no Sistema Financeiro da Habitação - SFH, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) - Lei nº 14.620, de 13/07/2023 - Recursos do FGTS, Programa Casa Paulista - Apoio ao Crédito Habitacional, datado de 27 de junho de 2024 (encaminhado através de ofício eletrônico, Código de Remessa na Central: AC004027791), Vitta Jaboticabal II JBT Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda, já qualificada, vendeu a fração ideal de 0,002707459% do imóvel retro, que corresponde à unidade autônoma em construção, denominada apartamento 34, bloco A, torre 7 do empreendimento imobiliário Vitta Jardim das Magnólias, objeto da incorporação imobiliária registrada sob nº 05/51.876, pelo preço de R\$16.120,21 (dezesesseis mil, cento e vinte reais e vinte e um centavos), a 1) DAMARIS DE PAIVA, RG nº 58962573-SSP/SP, CPF nº 512.157.588/20, brasileira, solteira, maior, atendente, residente e domiciliada em Ribeirão Preto/SP, na Rua Horácio Pessini, nº 370, apto 11, Nova Aliança e 2) LUIS RICARDO ROZENDE DE ALMEIDA, RG nº 549480845-SSP/SP, CPF nº 453.052.168/00, brasileiro, solteiro, maior, publicitário, residente e domiciliado em Guariba/SP, na Avenida Antonio Albino, nº 1390, Vila Garavello. Valor venal total do terreno: R\$691.630,58. A Escrevente Autorizada: Regiane Antonio Chechi (Regiane Antonio Chechi). Relação nº 143/2024. Selo Digital: 120071321POUP30NN6286V24S

R.04 - Em 30 de julho de 2024 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Prenotação nº 191.530, de 17/07/2024.

Pelo mesmo Instrumento Particular acima registrado sob nº 03, os proprietários 1) DAMARIS DE PAIVA e 2) LUIS RICARDO ROZENDE DE ALMEIDA, já qualificados, alienaram fiduciariamente a fração ideal de 0,002707459% do imóvel retro, que corresponde à unidade autônoma em construção, denominada apartamento 34, bloco A, torre 7 do empreendimento imobiliário Vitta Jardim das Magnólias, objeto da incorporação imobiliária registrada sob nº 05/51.876, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, já qualificada, em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações, no valor de R\$138.723,84 (cento e trinta e oito mil, setecentos e vinte e três reais e oitenta e quatro centavos), que terá o prazo de amortização de 360 meses, com prazo de construção/legalização: 12/09/2025, com a taxa de juros ao ano: nominal 7,00% e efetiva 7,2290% e com a taxa de juros ao mês nominal e efetiva de 0,5833%, vencendo o primeiro encargo mensal em 25/07/2024, que é composto da prestação mensal inicial (amortização + juros), no valor de R\$922,93; Tarifa de Administração - TA, no valor de R\$25,00; Prêmios de Seguros MIP e DFI, no valor de R\$24,21, sendo o valor total de R\$972,14. Época de reajuste dos encargos: De acordo com o item 5 do referido instrumento. Forma de pagamento do encargo mensal na data da contratação: Débito em Conta Corrente. Composição de renda para fins de indenização securitária: Damaris de Paiva - participação de 53,83% e Luis Ricardo Rozende de Almeida - participação de 46,17%. Origem dos Recursos: FGTS/União. Sistema de Amortização: PRICE. Valor dos recursos próprios: R\$23.957,16. Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$1.519,00. Valor da subvenção FPHIS: R\$10.000,00. Prazo de carência para expedição de intimação: 15 (quinze) dias. Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$178.200,00. Comparecem como incorporadora/agente promotor empreendedor: Vitta Jaboticabal II JBT Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda, já qualificada, e como construtora/afiadora: Vitta Residencial S/A, com sede e foro em Ribeirão Preto/SP, na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1465, sala 326, Anexo 02, Jardim Botânico, inscrita no CNPJ/MF sob número 15.080.241/0001-65 e NIRE 35300518969. A Escrevente Autorizada: Regiane Antonio Chechi (Regiane Antonio Chechi). Relação nº 143/2024. Selo Digital: 120071321CBK1Q628FT1241

AV.05/57.652 - Em 11 de outubro de 2024 - TRANSFORMAÇÃO DA FICHA COMPLEMENTAR (FCC) em MATRÍCULA.

De conformidade com o disposto do item 222 do Capítulo XX das Normas de Serviço Extrajudicial da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, procede-se a presente averbação para constar que em razão da conclusão da obra e averbação da construção do conjunto de prédios de apartamentos - segue às folhas 02-

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE JABOTICABAL - S.P.

MATRÍCULA

Nº 57.652

FOLHA

02

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 12007-1

residenciais e registro da instituição e especificação do empreendimento denominado "VITTA JARDIM DAS MAGNÓLIAS", situado na Rua Professora Luzia Marques, número 101, nesta cidade e comarca de Jaboticabal, conforme AV.11/51.876 e R.12/51.876 de 11/10/2024, esta ficha complementar é transformada, nesta data, em matrícula da respectiva unidade autônoma já construída e que compõe o condomínio. O Substituto do Oficial: (José Pedro Júnior). Prenotação nº 192.426, de 19/09/2024. Selo digital: 1200713G1HKOTVLZL60GR124R

R.06/57.652 - Em 11 de outubro de 2024 - ATRIBUIÇÃO.

Prenotação nº 192.426, de 19/09/2024.

Pelo instrumento particular de instituição de condomínio datado de 16 de setembro de 2024, registrado nesta data sob número 12/51.876, procede-se o presente registro para consignar que em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado Vitta Jardim das Magnólias, **o apartamento objeto desta matrícula, avaliado em R\$174.200,00 (cento e setenta e quatro mil e duzentos reais), teve os direitos de devedores fiduciante atribuídos a 1) DAMARIS DE PAIVA, e 2) LUIS RICARDO ROZENDE DE ALMEIDA**, já qualificados, e **os direitos de credora fiduciária atribuídos à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, também já qualificada. Valor do imóvel: R\$174.200,00. Valor do terreno: R\$16.120,21. Valor base para cobrança de emolumentos: R\$158.079,79. O Substituto do Oficial: (José Pedro Júnior). Relação nº 196/2024. Selo digital: 120071321EWAHTPQIW9U7T24J

AV.07/57.652 - Em 28 de janeiro de 2026 - CADASTRO e CEP DO IMÓVEL.

1 - Conforme Certidão nº 00407/2026, extraída do processo nº 9222-3/2012, expedida pela Prefeitura Municipal de Jaboticabal, em 20 de janeiro de 2026, é feita a presente averbação para constar que o **imóvel desta matrícula está cadastrado sob nº 42336 e inscrito sob nº 1.03.0575.00016.03.21.016----**

2 - Conforme Ficha Cadastral Imobiliária, o **Código de Endereçamento Postal do imóvel - CEP é 14885-008.** O Escrevente Autorizado: (João Nilson Ribeiro Lima). Relação nº 019/2026. Prenotação nº 196.991, de 08/08/2025. Selo Digital: 120071331AWIQ5K4RAN6SZ26O

AV.08/57.652 - Em 28 de janeiro de 2026 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DA FIDUCIÁRIA.

Prenotação nº 196.991, de 08/08/2025.

Nos termos do requerimento datado de 16 de janeiro de 2026 e mediante prova do recolhimento pela credora fiduciária do imposto de transmissão inter vivos, e pelo instrumento particular de financiamento com alienação fiduciária registrado sob nº 04/57.652, **fica consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, tendo em vista que a requerimento prenotado sob número 196.991, de 08/08/2025, **foram intimados os fiduciantes Damaris de Paiva e Luis Ricardo Rozende de Almeida**, já qualificados, para satisfazerem no prazo de 15 (quinze) dias, as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, assim como os demais encargos, inclusive das despesas de cobrança e intimação, **tendo o prazo decorrido em 05/12/2025, sem que os fiduciantes purgassem a mora.** Valor da avaliação do imóvel em 30/07/2024: R\$178.200,00. Valor venal do imóvel: R\$36.264,07. Valor base para cobrança de emolumentos: R\$181.994,09 (o mesmo usado como base de cálculo para cobrança do ITBI). O Escrevente Autorizado: (João Nilson Ribeiro Lima). Relação nº 019/2026. Selo Digital: 120071331YYGPZOVJNIN9V26H

CERTIDÃO RI - PRENOTAÇÃO Nº 196991 - MATRÍCULA: 57652

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente certidão lavrada em inteiro teor, composta de **003 página(s)**, foi extraída por meio **digital**, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula **57652**, e, nos termos do artigo 19, § 11º da referida Lei, "a certidão de inteiro teor contém a reprodução de todo seu conteúdo e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independente de certificação específica pelo oficial", encontrando-se nela lançados, portanto, todos os registros e averbações relacionados ao imóvel objeto da referida matrícula, ou as pessoas nela referidas, até a data de **29/01/2026**. *****
Último ato: AV. 08 *****

PRAZO DE VALIDADE

Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XVI do Provimento CGJ 58/89, a certidão é **válida por 30 (trinta) dias**, a contar da data de sua emissão.

CUSTAS CONSTAM DO RECIBO***** VALOR DA CERTIDÃO: 73,72 *****

SELO DIGITAL
1200713C37JRICG0Y73XP026D
Criado em: 28/01/2026 às 14:01:20h
A procedência deste documento
poderá ser verificada após 24 horas
de sua expedição no site
<https://selodigital.tjsp.jus.br>
com o número do selo digital ou
efetuando a leitura do "QRCode".

A presente certidão foi emitida sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital e assinada digitalmente por:

JOAO CARLOS PEREIRA - ESCRIVENTE

JABOTICABAL, 30 de janeiro de 2026

Emitida às 13:19:51h



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: AXU3N-Z4PVK-Y2WBX-TMTGY

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

JOAO CARLOS PEREIRA (CPF 090.358.448-40)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AXU3N-Z4PVK-Y2WBX-TMTGY>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>