



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/STNPP-CBGND-HHJ8D-S2DRS>

CNM nº: 111435.2.0191945-93

**MATRÍCULA**

**191.945**

**FICHA**

**01**

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.166.868/A.34 - Torre 1/B.C FCC: 4.406

Ribeirão Preto, 23 de novembro de 2016.

**LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL**

Código (CNS) nº: 11.143-5

**IMÓVEL:** Apartamento nº 34, Torre 1 - Bloco C, Vitta Via Norte 1, avenida Eduardo Andréa Matarazzo nº 4.635.

Apartamento nº 34, localizado no 3º pavimento da Torre 1, Bloco C, do empreendimento em fase de construção, denominado Vitta Via Norte 1, com frente para a avenida Eduardo Andréa Matarazzo nº 4.635, neste município, que possuirá área real total de 86,885 metros quadrados, sendo 42,800 metros quadrados de área real privativa, 20,920 metros quadrados de área comum de divisão não proporcional, incluindo nesta o direito de uso de uma vaga de garagem individual e indeterminada e área de circulação, e área comum de divisão proporcional de 23,165 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,0018334877.

**CADASTRO MUNICIPAL:** 329.725 (em área maior).

**PROPRIETÁRIA:** SPE VITTA VIA NORTE LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 18.837.121/0001-58, com sede neste município, na avenida Professor João Fiusa nº 2.080, sala 30, Jardim Canadá.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.03/161.337, de 11 de dezembro de 2015; matrícula nº 166.868 de 31 de março de 2016; e incorporação de condomínio registrada sob nº 13 na matrícula nº 161.337 em 14 de janeiro de 2016, e transportada para a averbação nº 01 na matrícula nº 166.868. Ficha complementar aberta em conformidade com disposto no item 226.1 do capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Ribeirão Preto, 23 de novembro de 2016 - (prenotação nº 418.113 de 16/11/2016).

O Escrevente: \_\_\_\_\_, (José Luis Maranhã Alves).

**Av.01 - TRANSPORTE DE AFETAÇÃO.**

Em 23 de novembro de 2016 - (prenotação nº 418.113 de 16/11/2016).

Procede-se a presente averbação para constar que, nos termos da averbação nº 14 da matrícula nº 161.337, e da averbação nº 02 da matrícula nº 166.868, o imóvel objeto da presente ficha está submetido ao **REGIME DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**, nos termos do artigo 31-A e 31-B da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (redação da Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2004), pelo qual o terreno e as acessões dela decorrentes, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da incorporadora, constituindo patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

O Escrevente: \_\_\_\_\_, (José Luis Maranhã Alves).

**Av.02 - TRANSPORTE DE HIPOTECA.**

(segue no verso)



Valide aqui  
este documento

CNM nº: 111435.2.0191945-93

**MATRÍCULA**

**191.945**

**FICHA**

**01**

**Verso**

**M.166.868/A.34 - Torre 1/B.C FCC: 4.406**

**Em 23 de novembro de 2016 - (prenotação nº 418.113 de 16/11/2016).**

Procede-se a presente averbação para constar que, nos termos do registro nº 05 da matrícula nº 166.868, o imóvel objeto da presente ficha complementar encontra-se hipotecado, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 03/04. Valor da dívida: **R\$ 24.755.451,68** (vinte e quatro milhões, setecentos e cinquenta e cinco mil, quatrocentos e cinquenta e um reais e sessenta e oito centavos). Valor proporcional em relação ao imóvel objeto da presente ficha complementar: **R\$ 91.012,69** (noventa e um mil, doze reais e sessenta e nove centavos).

**O Escrevente:** \_\_\_\_\_, (**José Luis Maranhã Alves**).

**Av.03 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.**

**Em 27 de dezembro de 2016- (prenotação nº 419.789 de 19/12/2016).**

Por instrumento particular nº 855553792948, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado neste município em 09 de dezembro de 2016, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da hipoteca objeto da **Av.02** da presente ficha, em virtude da quitação outorgada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. Valor da dívida: **R\$ 91.012,69** (noventa e um mil e doze reais e sessenta e nove centavos).

**A Escrevente:** \_\_\_\_\_, (**Carmenluci Mafra Terra**).

**R.04 - VENDA E COMPRA.**

**Em 27 de dezembro de 2016- (prenotação nº 419.789 de 19/12/2016).**

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **SPE VITTA VIA NORTE LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **JOÃO VITOR LOPES LEAL**, brasileiro, embalador, RG nº 48.805.951-3-SSP/SP, CPF/MF nº 396.046.288-36, e sua mulher **JULIANA MONIQUE ALVES LEAL**, brasileira, auxiliar de escritório, RG nº 48.911.434-9-SSP/SP, CPF/MF nº 396.263.198-44, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados neste município, na avenida Rio Pardo nº 3.041, o imóvel objeto da presente ficha, pelo valor de **R\$ 13.758,08** (treze mil, setecentos e cinquenta e oito reais e oito centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: 1) Valor total e origem dos recursos: **R\$ 134.000,00**, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R\$ 16.022,52** pagos com recursos próprios, **R\$ 6.550,48** pagos com recursos advindos da conta vinculada do FGTS, **R\$ 4.227,00** desconto concedido pelo FGTS e **R\$ 107.200,00** pagos com recursos do FGTS decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. 2) Aplicação dos recursos: **R\$ 13.758,08** (treze mil, setecentos e cinquenta e oito reais e oito centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e **R\$ 120.241,92** (cento e vinte mil, duzentos e quarenta e um reais e noventa e dois centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: **R\$**

**(segue na ficha 02)**



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/STNPP-CBGND-HHJ8D-S2DRS>

CNM nº: 111435.2.0191945-93

**MATRÍCULA**

**191.945**

**FICHA**

**02**

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.166.868/A.34 - Torre 1/B.C FCC: 4.406

Ribeirão Preto, 27 de dezembro de 2016.

**LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL**

Código (CNS) nº: 11.143-5

11.926,05. O prazo para construção desta unidade habitacional é de 36 meses.

A Escrevente: [Assinatura], (Carmenluci Mafra Terra).

**R.05 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

Em 27 de dezembro de 2016- (prenotação nº 419.789 de 19/12/2016).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **JOÃO VITOR LOPES LEAL** e sua mulher **JULIANA MONIQUE ALVES LEAL**, já qualificados, deram em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** o imóvel objeto da presente ficha à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento da dívida confessada, bem como o fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais assumidas pelos devedores fiduciários, no valor de R\$ 107.200,00 (cento e sete mil e duzentos reais), a ser reembolsado em 360 parcelas mensais e sucessivas, calculadas pelo sistema de amortização TP - Tabela PRICE, e sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 6,5000% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 6,6973% ao ano, sendo a primeira delas, no valor de R\$ 698,07, com vencimento para 09/01/2017, e as seguintes em igual dia dos meses subsequentes. Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se os devedores possuidores diretos e a credora fiduciária possuidora indireta do imóvel objeto desta ficha. Para os efeitos do art. 24, VI, da Lei 9.514/97 foi estipulado o valor da garantia em R\$ 134.000,00 (cento e trinta e quatro mil reais) conforme cláusula 24. De acordo com a cláusula 21 ficou estabelecido o prazo de carência de 30 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, para a expedição da intimação e para os fins previstos no §2º, do artigo nº 26, da Lei 9.514/97. Demais cláusulas e condições constantes no título.

A Escrevente: [Assinatura], (Carmenluci Mafra Terra).

**Av.06/191.945 - CONCLUSÃO DE OBRA.**

Em 28 de dezembro de 2018- (prenotação nº 460.833 de 26/11/2018).

Por instrumento particular firmado neste município em 26 de novembro de 2018, procede-se a presente averbação para constar que em virtude da construção do empreendimento denominado **Vitta Via Norte 1**, que recebeu o nº 4.635 da avenida **Eduardo Andréa Matarazzo** (Av.08/166.868) e instituição do respectivo condomínio (R.09/166.868), esta ficha passa a constituir a matrícula nº 191.945, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula já concluído.

O Oficial Substituto: [Assinatura], (Luiz Antônio da Silva).

**Av.07/191.945 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.**

Em 28 de dezembro de 2018 - (prenotação nº 460.833 de 26/11/2018).

Por instrumento particular firmado neste município em 26 de novembro de 2018, procede-se a presente averbação para constar que a convenção do condomínio "**Vitta Via**

(segue no verso)



Valide aqui  
este documento

CNM nº: 111435.2.0191945-93

MATRÍCULA

191.945

FICHA

02

Verso

Norte 1" foi registrada nesta data e unidade de serviço, no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº 14.322.

O Oficial Substituto: [assinatura] (Luiz Antônio da Silva).

#### R.08/191.945 - ATRIBUIÇÃO.

Em 28 de dezembro de 2018 - (prenotação nº 460.833 de 26/11/2018).

Por instrumento particular firmado neste município em 26 de novembro de 2018, procede-se o presente registro para consignar que, em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **Vitta Via Norte 1**, o apartamento objeto da presente matrícula, o qual foi avaliado em R\$ 120.241,92, teve os **direitos de devedor fiduciante** atribuídos a **JOÃO VITOR LOPES LEAL** e sua mulher **JULIANA MONIQUE ALVES LEAL**, e os **direitos de credora fiduciária** foram atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todos já qualificados.

O Oficial Substituto: [assinatura] (Luiz Antônio da Silva).

#### Av.09/191.945 - CADASTRO.

Em 26 de maio de 2025 - (prenotação nº 578.490 de 07/01/2025).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 28 de abril de 2025, recepcionado eletronicamente, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP, em 07/05/2025, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte **343.695**.

Selo Digital: 1114353E1T000000862841258.

A Escrevente: [assinatura] (Joseane Soares Forggia Carrocini)

#### Av.10/191.945 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 26 de maio de 2025 - (prenotação nº 578.490 de 07/01/2025).

Por requerimento mencionado na Av.09, tendo em vista a regular notificação dos fiduciantes e o decurso de prazo sem a purgação da mora referente ao contrato de alienação fiduciária registrado sob nº 05 nesta matrícula, procede-se a presente averbação para constar a consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, pelo valor de **R\$ 139.320,98** (cento e trinta e nove mil, trezentos e vinte reais e noventa e oito centavos). Valor venal: R\$ 91.804,40.

Selo Digital: 111435331T00000086284225S.

A Escrevente: [assinatura] (Joseane Soares Forggia Carrocini)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/STNPP-CBGND-HHJ8D-S2DRS>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital





Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/STNPP-CBGND-HHJ8D-S2DRS>

FICHA

## 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

Código (CNS) nº: 11.143-5

### CERTIDÃO

Prenotação nº 578.490 - IN01312823C

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão digital, em inteiro teor e extraída nos termos do art. 19, §§ 1º e 11 da Lei 6.015/1973, contém a reprodução de todo o conteúdo da **Matrícula nº 191.945** até o dia útil anterior a esta data, incluindo o último ato sob nº 10, e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial.

Ribeirão Preto, SP, 26/05/2025 - 09:25

Assinada digitalmente, por:  
**Joseane Soares Forggia Carrocini - Escrevente**

As custas e emolumentos relativos à emissão desta certidão se encontram incluídas no recibo de atos praticados anexo ao título.  
Selo Digital nº 111435391T00000086284025K. Para conferir a procedência deste documento acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

