

Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA

143.814

FOLHA

01

Bauru, 18 de março de 2021.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D9DMG-TDY7N-9ZDEJ-HUCSD>

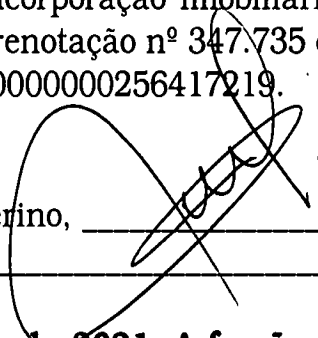
M 132.175/ Apartamento nº 33 - do Bloco A - Torre 03

**IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA** denominada **apartamento, em fase de construção**, identificada sob nº **33**, localizada no **3º Pavimento** do **Bloco A** da **Torre nº 3** do empreendimento **Vitta Jardim Figueiras**, situado na Rua Telezinho Gomes Sardim, nesta cidade de **Bauru-SP**, contendo a área real total de 87,865 metros quadrados; sendo 41,970 metros quadrados de área real privativa; 20,817 metros quadrados de área comum de divisão não proporcional, incluindo nesta o direito de uso de uma vaga e área de circulação; 25,078 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo-lhes ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de **0,2768108%** e 49,891 metros quadrados de terreno.

**CADASTRO: 4/3770/1** - empreendimento.

**PROPRIETÁRIA: VITTA SÃO JOSÉ | BRU DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, CNPJ nº 19.440.192/0001-85, NIRE/JUCESP nº 35227968947, sediada em Bauru-SP, na Rua Neusa Aparecida Fukuda Gusson, s/n, lote 01, Novo Jardim Pagani.

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº **132.175** de 27/11/2019, e seu **Registro nº 2** de 21/08/2020 (incorporação imobiliária), deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP. Prenotação nº 347.735 de 05/03/2021.  
**Selo Digital:** 1126313E10000000256417219.

O Oficial Interino,  Américo Zanetti Junior.

**Av.1 - Em 18 de março de 2021. A fração ideal e respectiva futura unidade autônoma** do empreendimento **Vitta Jardim Figueiras**, juntamente com outras, esta compreendida na hipoteca a seguir: a proprietária e incorporadora **VITTA SÃO JOSÉ | BRU DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, deu em **primeira e especial hipoteca** a totalidade das frações ideais que correspondem as **80 (oitenta) futuros apartamentos**, que integram o **Módulo II**, composto pela **Torre 3 (blocos A, B, C e D)** do referido empreendimento, bem como as benfeitorias que lhe serão acrescentadas, com as características definidas no processo relativo à presente operação de crédito, avaliadas em R\$13.216.564,80, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, NIRE/JUCESP nº 53500000381, sediada em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em garantia do financiamento com recursos do **FGTS/Programa Casa**

- segue no verso -

Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA

143.814

FOLHA

01

VERSO

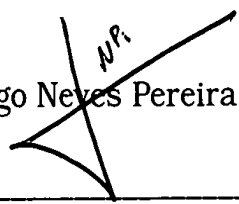
**Verde e Amarela, no valor** de R\$7.684.591,30 (sete milhões, seiscentos e oitenta e quatro mil, quinhentos e noventa e um reais e trinta centavos), destinado a construção/legalização nas obras dos referidos apartamentos do empreendimento, a serem concluídas no prazo de 36 meses, sendo 24 meses de amortização, com parcelas calculadas segundo o Sistema de Amortização Constante (SAC), à taxa de juros anual nominal de 8.0000% e efetiva de 8.3000%. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título. Foi apresentada pela devedora a Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - Ministério da Fazenda aos 19/01/2021, válida até 18/07/2021, código de controle da certidão: BB74.613C.DF48.6681. Emolumentos e selos cobrados nos termos do artigo 9º da MP nº 996/2020 - Programa CASA VERDE E AMARELA - com redução de 50%, prenotação nº 346.056 de 12/01/2021, **registrado sob nº 5** de 22/01/2021 da matrícula nº **132.175** deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP.

Selo Digital: 1126313E10000000256418217.



Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta

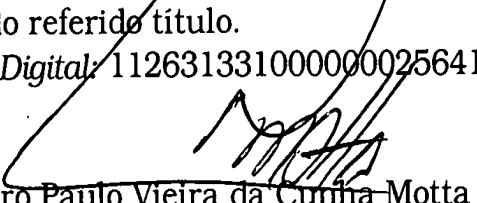
Escreventes Autorizados



Thiago Neves Pereira

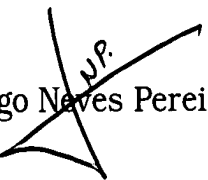
**Av.2 - Em 18 de março de 2021.** Pelo título do R.3, procede-se a presente para constar o **cancelamento parcial da hipoteca** mencionada na **Av.1**, ou seja, somente com relação a fração ideal e respectiva futura unidade autônoma, conforme ficou autorizado pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, no item 1.7 do referido título.

Selo Digital: 112631331000000025641921R.



Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta

Escreventes Autorizados



Thiago Neves Pereira

**R.3 - Em 18 de março de 2021.** Por Instrumento Particular nº 8.7877.1062677-4, lavrado pela Caixa Econômica Federal, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei Federal nº 4.380/1964, alterada pela Lei nº 5.049/1966, e da Lei Federal nº 14.118/2021, firmado em Bauru-SP aos 26/02/2021, VITTA SÃO JOSÉ | BRU DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, **vendeu a fração ideal do terreno e respectiva futura unidade**

- continua na folha 2 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D9DMG-TDY7N-9ZDEJ-HUCSD>



ro n.º 2 - Registro Geral

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE BAURU - S. PAULO  
CNS N.º 11.263-1

Bauru, 18 de março de 2021.

Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA

143.814

FOLHA

02

M 132.175/ Apartamento nº 33 - do Bloco A - Torre 03  
https://assinador-web.onr.org.br/docs/D9DMG-TDY7N-9ZDEJ-HUCSD

**autônoma** para **PEDRO BARBOSA PIETRO**, brasileiro, nascido aos 05/02/2001, solteiro, técnico de eletricidade, RG nº 53.471.525-4-SSP/SP e CPF nº 508.011.098-84, com domicílio em Bauru-SP, onde reside na Rua São João, nº 1-62, Jardim Redentor, pelo preço de R\$19.310,25 (dezenove mil, trezentos e dez reais e vinte e cinco centavos). Foi apresentada pela vendedora a Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - Ministério da Fazenda aos 19/01/2021, válida até 18/07/2021, código de controle da certidão: BB74.613C.DF48.6681. Valor Tributário: R\$14.386,76. *Emolumentos e selos cobrados nos termos do artigo 10º da Lei Federal nº 14.118/2021 - Programa CASA VERDE E AMARELA - com redução de 50%.* Prenotação nº 347.735 de 05/03/2021.

Selo Digital: 112631321000000025642021A.

Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta

Thiago Neves Pereira

Escreventes Autorizados

**R.4 - Em 18 de março de 2021.** Pelo título do R.3, a **fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma** avaliada em R\$165.207,06, foi por PEDRO BARBOSA PIETRO dada em **alienação fiduciária** à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, NIRE/JUCESP nº 53500000381, sediada em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei Federal nº 9.514/1997, em garantia do financiamento com origem em recursos do **FGTS/União**, destinado à construção daquela unidade habitacional, a ser concluída no prazo de construção/legalização: 19/02/2024, nas condições constantes do item 4 do instrumento, sendo o **valor** da dívida R\$99.241,60 (noventa e nove mil, duzentos e quarenta e um reais e sessenta centavos), cujo saldo devedor será atualizado mensalmente na forma estabelecida pelo item 9, pagável no prazo contratado de 360 meses, através de igual número de prestações mensais e consecutivas, calculadas segundo sistema de amortização PRICE, à taxa anual de juros nominal de 5,2500% e efetiva de 5,3781%, acrescidas das parcelas mensais relativas aos prêmios de seguros, importando o encargo mensal inicial em R \$569,99, vencendo-se o primeiro deles aos 24/03/2021, e sendo a época do reajuste dos encargos aquela estipulada no item 6.3. Consta do título que o valor da compra e venda da fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma totaliza R\$165.207,00, sendo R\$53.885,40 referentes a recursos próprios; R\$12.080,00 referentes ao desconto complemento concedido pelo

- segue no verso -

Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA

143.814

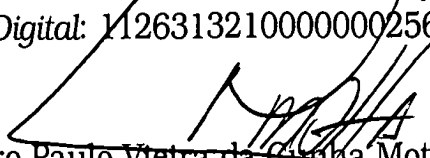
FOLHA

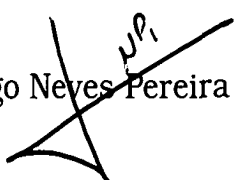
02

VERSO

FGTS/União, e R\$99.241,60 o valor total do financiamento concedido pela credora. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título.

Selo Digital: 1126313210000000256421218.

  
Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta

  
Thiago Neves Pereira

Escreventes Autorizados

**AV.5 - Em 18 de janeiro de 2024. Prenotação nº 382.426, de 12/01/2024.**

**CONVERSÃO EM MATRÍCULA:** Verifica-se que em virtude da construção averbada sob o nº 9 e da instituição e especificação do condomínio denominado **Vitta Jardim Figueiras**, registrada sob o nº 10, na matrícula nº 132.175, e convenção de condomínio registrada sob o nº 11.858, Livro 3-Auxiliar deste 2º Oficial de Registro de Imóveis, **a fração ideal objeto desta ficha complementar**, cadastrada junto a Prefeitura Municipal de Bauru, sob o nº **4/3770/138**, foi **convertida na matrícula nº 143.814**.

Selo Digital: 1126313E1000000052675624Y

Escrevente Autorizado, \_\_\_\_\_



Felipe Faria de Castro.

**R.6 - Em 18 de janeiro de 2024. Prenotação nº 382.426, de 12/01/2024.**

**ATRIBUIÇÃO:** Nos termos do instrumento de instituição e especificação de condomínio referido no R.10 da matrícula 132.175, **a unidade autônoma objeto desta matrícula foi atribuída a PEDRO BARBOSA PIETRO**, pelo valor de R\$ 145.896,67 (cento e quarenta e cinco mil, oitocentos e noventa e seis reais e sessenta e sete centavos).

Selo Digital: 112631321000000052749024Z

Escrevente Autorizado, \_\_\_\_\_



Felipe Faria de Castro.

**AV.7 - Em 08 de outubro de 2025. Prenotação nº 401.980, de 10/03/2025.**

**CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:** Nos termos do §7º do artigo 26 da Lei 9.514/97, a propriedade do imóvel desta matrícula fica consolidada em nome da

**Continua na ficha 03**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D9DMG-TDY7N-9ZDEJ-HUCSD>

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

onr

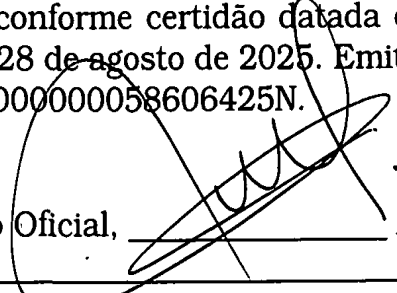


CNM: 112631.2.0143814-37

n.º 2 - Registro Geral

CNM  
112631.2.0143814-37Valide aqui  
este documentoMATRÍCULA  
143.814FOLHA  
032.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE BAURU - SÃO PAULO - CNS N.º 11.263-1  
08 de outubro de 2025

fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, pelo valor de R\$ 177.502,37 (cento e setenta e sete mil, quinhentos e dois reais e trinta e sete centavos), em virtude do fiduciante PEDRO BARBOSA PIETRO, já qualificada, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 16/06/2025, com decurso o prazo em 09/07/2025, conforme certidão datada de 10/07/2025, e atendendo ao requerimento datado de 28 de agosto de 2025. Emitida a DOI por esta Serventia. Selo Digital: 112631331000000058606425N.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.\*\* FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA \*\*  
\*\* VIDE CERTIDÃO NO VERSO \*\*Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D9DMG-TDY7N-9ZDEJ-HUCSD>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

ri digital

onr





Valide aqui  
este documento

## 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE BAURU -SP.

CNPJ/MF nº 52.607.628/0001-53. CNS nº 11.263-1

### CERTIDÃO DIGITAL DE INTEIRO TEOR DE MATRÍCULA CÉSAR AUGUSTO DI NATALE NOBRE 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BAURU - SÃO PAULO

**CERTIFICO** e dou fê que a presente certidão foi emitida nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/1973, sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de Certificação Digital ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001. Esta certidão deverá ser conservada em meio eletrônico, bem como sua autoria e integridade serem comprovadas. Bauru, data e hora abaixo indicadas.

*Assinatura Digital*

Ao Oficial: R\$ 44,20  
Ao Estado: R\$ 12,56  
Ao IPESP: R\$ 8,60  
Ao Reg.Civil: R\$ 2,33  
Ao TJSP: R\$ 3,03  
Ao Município: R\$ 0,88  
Ao MPSP: R\$ 2,12  
Total: R\$ 73,72

Certidão expedida às 16:29:36 horas do dia 08/10/2025  
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias  
(NSCGJSP, XVI, 15, "c").  
Para conferência do selo eletrônico pelo QR Code em  
<https://selodigital.tjsp.jus.br>  
Nº SELO: 1126313C3000000058606925T.  
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.  
ART.12, LEI 13.331/2002.  
Prenotação nº 401980



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D9DMG-TDY7N-9ZDEJ-HUCSD>