



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ERJD2-C7GX8-JQLXR-X9VWR>

CNM nº: 111435.2.0188855-51

MATRÍCULA

188.855

FICHA

01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

M.158.478/A.57 - T.5 FCC: 2.022
Ribeirão Preto, 03 de fevereiro de 2016.

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 57, Torre 5, Vitta Praças do Ipiranga, rua Raphael Francisco Lippi nº 421.

Apartamento nº 57, 6º pavimento ou 5º andar, Torre 5 do empreendimento em fase de construção denominado Vitta Praças do Ipiranga, com frente para a rua Raphael Francisco Lippi nº 421, neste município, que possuirá área real total de 95,554 metros quadrados, sendo 49,460 metros quadrados de área real privativa, 21,680 metros quadrados de área comum de divisão não proporcional, incluindo nesta o direito de uso de uma vaga e área de circulação, e área comum de divisão proporcional de 24,414 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,002061271.

CADASTRO MUNICIPAL: 319.842 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: VITTA PRAÇAS DO IPIRANGA SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 18.308.158/0001-99, com sede neste município, na rua Raphael Francisco Lippi nº 421, Residencial das Américas.

REGISTRO ANTERIOR: R.01/158.478 de 15 de dezembro de 2014 e incorporação de condomínio registrada sob nº 03 na matrícula nº 158.478 em 29 de abril de 2015. 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, 03 de fevereiro de 2016 - (prenotação nº 404.468 de 28/01/2016).

O Oficial Substituto: Rodrigo Garcia Camargo, (Rodrigo Garcia Camargo).

Av.01 - TRANSPORTE DE AFETAÇÃO.

Em 03 de fevereiro de 2016- (prenotação nº 404.468 de 28/01/2016).

Procede-se a presente averbação para constar que em conformidade com a averbação nº 04 da matrícula nº 158.478, a proprietária VITTA PRAÇAS DO IPIRANGA SPE LTDA, já qualificada, na qualidade de incorporadora do empreendimento que se denominará Vitta Praças do Ipiranga, submeteu a incorporação registrada sob nº 03 da matrícula nº 158.478 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 Oficial Substituto: Rodrigo Garcia Camargo, (Rodrigo Garcia Camargo).

Av.02 - TRANSPORTE DE HIPOTECA.

Em 03 de fevereiro de 2016- (prenotação nº 404.468 de 28/01/2016).

Procede-se o presente registro para constar que em conformidade com o registro nº 07 da

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0188855-51

MATRÍCULA

188.855

FICHA

01

Verso

M.158.478/A.57 - T.5 FCC: 2.022

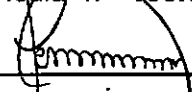
matrícula nº 158.478, a proprietária **VITTA PRAÇAS DO IPIRANGA SPE LTDA**, já qualificada, deu em **HIPOTECA** o imóvel objeto da presente matrícula em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 03/04, no valor de R\$ 15.714.000,00 (quinze milhões, setecentos e catorze mil reais). Valor proporcional ao imóvel: R\$ 73.774,65. Demais termos e condições constantes do título.

O Oficial Substituto:  (Rodrigo Garcia Camargo).

Av.03/188.855 - CONCLUSÃO DE OBRA.

Em 22 de agosto de 2018 - (prenotação nº 453.189 de 18/07/2018).

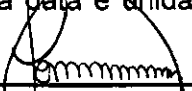
Por instrumento particular firmado neste município em 17 de julho de 2018, procede-se a presente averbação para constar que em virtude da construção do empreendimento denominado **Vitta Praças do Ipiranga**, que recebeu o nº 421 da rua **Raphael Francisco Lippi** (Av.52/158.478) e instituição do respectivo condomínio (R.53/158.478), esta ficha passa a constituir a matrícula nº **188.855**, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula, já concluído.

A Escrevente:  (Tuane Costa Mello Moreira).

Av.04/188.855 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Em 22 de agosto de 2018 - (prenotação nº 453.189 de 18/07/2018).

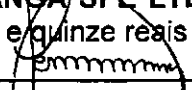
Por instrumento particular firmado neste município em 17 de julho de 2018, procede-se a presente averbação para constar que a convenção do condomínio "**Vitta Praças do Ipiranga**" foi registrada nesta data e unidade de serviço, no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº 14.242.

A Escrevente:  (Tuane Costa Mello Moreira).

R.05/188.855 - ATRIBUIÇÃO.

Em 22 de agosto de 2018 - (prenotação nº 453.189 de 18/07/2018).

Por instrumento particular firmado neste município em 17 de julho de 2018, procede-se o presente registro para constar que em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **Vitta Praças do Ipiranga**, o apartamento objeto desta matrícula foi atribuído a **VITTA PRAÇAS DO IPIRANGA SPE LTDA**, já qualificada, pelo valor de **R\$ 88.515,05** (oitenta e oito mil, quinhentos e quinze reais e cinco centavos).

A Escrevente:  (Tuane Costa Mello Moreira).

Av.06/188.855 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 29 de outubro de 2018 - (prenotação nº 458.323 de 15/10/2018).

Por instrumento particular nº 855553978043 firmado neste município em 19 de setembro de 2018, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da hipoteca objeto da **Av.02/188.855**, em virtude da quitação outorgada pela credora **CAIXA**

(segue na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ERJD2-C7GX8-JQLXR-X9VWR>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ERJD2-C7GX8-JQLXR-X9VWR>

CNM nº: 111435.2.0188855-51

MATRÍCULA

188.855

FICHA

02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

Ribeirão Preto, 29 de outubro de 2018.

ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada. Valor da dívida: **R\$ 73.774,65** (setenta e três mil, setecentos e setenta e quatro reais e sessenta e cinco centavos).

O Escrevente: RCUNHEIRA, (Carlos Eduardo Junqueira Junior).

R.07/188.855 - VENDA E COMPRA.

Em 29 de outubro de 2018 - (prenotação nº 458.323 de 15/10/2018).

Por instrumento particular mencionado na Av.06, **VITTA PRAÇAS DO IPIRANGA SPE LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **GERMANY MARQUES DE SOUSA**, brasileiro, solteiro, maior, técnico eletríc, eletron, tele, CPF/MF nº 353.774.078-65, residente e domiciliado neste município, na rua Primo Mario da Costa nº 262, Jardim Orestes, o imóvel objeto da presente matrícula pelo valor de **R\$ 150.000,13** (cento e cinquenta mil reais e treze centavos), sendo **R\$ 22.207,90** pagos com recursos próprios, **R\$ 6.018,23** pagos com recursos advindos da conta vinculada do FGTS, **R\$ 1.774,00** desconto concedido pelo FGTS e **R\$ 120.000,00** pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. Valor venal: **R\$ 12.796,01**.

O Escrevente: RCUNHEIRA, (Carlos Eduardo Junqueira Junior).

R.08/188.855 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 29 de outubro de 2018 - (prenotação nº 458.323 de 15/10/2018).

Por instrumento particular mencionado na Av.06, **GERMANY MARQUES DE SOUSA**, já qualificado, deu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** o imóvel objeto da presente matrícula 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 pelo devedor fiduciante, no valor de **R\$ 120.000,00** (cento e vinte mil 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\$ 782,67**, com vencimento para 19/10/2018, e as seguintes em igual dia dos meses subsequentes. Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se o devedor possuidor direto e a credora fiduciária possuidora indireta do imóvel objeto desta matrícula. Para os efeitos do art. 24, VI, da Lei 9.514/97 foi estipulado o valor da garantia em **R\$ 167.000,00** (cento e sessenta e sete mil reais) conforme cláusula 22. De acordo com a cláusula 19 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. Origem dos recursos: FGTS. Demais cláusulas e condições constantes no título.

O Escrevente: RCUNHEIRA, (Carlos Eduardo Junqueira Junior).

Av.09/188.855 - CADASTRO.

(Segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.018855-51

MATRÍCULA
188.855

FICHA
02
Verso

Em 11 de dezembro de 2025 - (prenotação nº 592.287 de 15/08/2025).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 25 de novembro de 2025, recepcionado eletronicamente, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, SP, em 05 de dezembro de 2025, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte **337.179**.

Selo Digital: 1114353E1T00000096546125A.

A Escrevente: Joseane Soares Forggia Carrocini **(Joseane Soares Forggia Carrocini)**

Av.10/188.855 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 11 de dezembro de 2025 - (prenotação nº 592.287 de 15/08/2025).

Por requerimento mencionado na Av.09, tendo em vista a regular notificação do fiduciante e o decurso de prazo sem a purgação da mora referente ao contrato de alienação fiduciária registrado sob nº 08 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\$ 174.336,19** (cento e setenta e quatro mil, trezentos e trinta e seis reais e dezenove centavos). Valor venal: R\$ 127.961,99.

Selo Digital: 111435331T00000096546225U.

A Escrevente: Joseane Soares Forggia Carrocini **(Joseane Soares Forggia Carrocini)**

CERTIDÃO

Prenotação nº 592.287 - IN01435370C

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão, 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 188.855** 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, 11/12/2025 - 11:04

☐ Bruno de Sousa Feitosa - Escrevente	☐ Thales Pavan - Escrevente
☐ Bruno Magalhães de Pava Marques - Escrevente	☐ Luís Augusto Manha dos Santos - Escrevente

As custas e emolumentos relativos à emissão desta certidão se encontram incluídas no recibo de atos praticados anexo ao título.
Selo Digital nº 111435391T00000096546025M. Para conferir a procedência deste documento acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ERJD2-C7GX8-JQLXR-X9VWR>