

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE JABOTICABAL - S.P.

MATRÍCULA

Nº 57.490

FOLHA

01

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 12007-1

M.51.876/Apto 32 – Bloco A – Torre 4

FCC: 563

Jaboticabal, 27 de dezembro de 2021.

IMÓVEL: O APARTAMENTO nº 32, em construção, 3º Pavimento da TORRE 4, 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 06 de julho de 2022 – Transporte da HIPOTECA do R.09/51.876.

Pelo Contrato Particular de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças nº 8.7877.1422450-6, firmado em São Paulo-SP, em 27 de maio 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: AC001730987), **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 96 (noventa e seis) unidades residenciais, que serão distribuídas em 2 Torres (4 e 5) e 3 Blocos (A, B e C), inclusive o apartamento supra, que integram o Módulo 2 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\$10.983.645,59 (dez milhões, novecentos e oitenta e três mil, seiscentos e quarenta e cinco reais e cinquenta 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 2, de 96 (noventa e seis) unidades autônomas, distribuídas em 2 Torres (4 e 5) e 3 Blocos (A, B e C), com prazo total em meses: Construção/legalização: 36 meses; 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\$15.360.000,00. O Escrevente Autorizado: (Alex Ijanc' Fernandes). Prenotação nº 181.341, de 14/06/2022. Selo digital: 1200713G1000000012698822Z

AV.02/57.490 - 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 residenciais e registro da instituição e especificação do empreendimento denominado “VITTA**
-segue no verso-

FOLHA

Nº **57.490**

01

- VERSO

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: 1200713G1HKOTV/LZL60GR124R

AV.03/57.490 - Em 25 de março de 2025 - **CADASTRO.**

Conforme Certidão nº 01614/2025, extraída do processo nº 9222-3/2012, expedida pela Prefeitura Municipal de Jaboatão, em 17 de março de 2025, é feita a presente averbação para constar que **o imóvel desta matrícula está cadastrado sob nº 42174 e inscrito sob nº 1.03.0575.00016.03.11.014**. O Escrevente Autorizado: João Nilson Ribeiro Lima (João Nilson Ribeiro Lima). Selo Digital: 1200713G1KQUPKV9J9Z7U025B

AV.04/57.490 - Em 25 de março de 2025 - CANCELAMENTO DA HIPOTECA (AV.01).

Em virtude do cancelamento parcial da hipoteca registrada sob nº 09/51.876, com referência à fração ideal de 0,002707459% do imóvel retro, que corresponde à unidade autônoma, denominada apartamento 32, bloco A, torre 4 do empreendimento imobiliário Vitta Jardim das Magnólias, fica cancelada a hipoteca transportada pela AV.01/57.490, conforme autorização dada pela credora Caixa Econômica Federal-CEF, nos termos do item 1.5 do mesmo Instrumento Particular abaixo registrado, datado de 14 de fevereiro de 2025. O Escrevente Autorizado: João Nilson Ribeiro Lima (João Nilson Ribeiro Lima). Relação nº 057/2025 - Prenotação nº 195.054, de 17/03/2025. Selo Digital: 120071331GQQP63GREVSNG25F

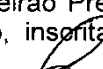
R.05/57.490 - Em 25 de março de 2025 - VENDA E COMPRA.

Prenotação n° 195.054, de 17/03/2025.

Pelo Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, de Venda e Compra de Unidade Concluída, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação - Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos FGTS - Programa Casa Paulista, datado de 14 de fevereiro de 2025, na forma do parágrafo 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, **Vitta Jaboticabal II JBT Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda**, já qualificada, **vendeu o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$190.000,00 (cento e noventa mil reais)**, a **THAIS RAFAELA PEDRINHO**, RG nº 49.740.948-3-SSP/SP, CPF nº 435.236.948/92, brasileira, divorciada, fiscal de caixa, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Antonio Vicente Constantino, número 170. Valor venal do imóvel: R\$34.481,42. O Escrevente Autorizado: _____ (João Nilson Ribeiro Lima). Relação nº 057/2025. Selo Digital: 120071321O1NZEPSOQXYAK25Y

R.06/57.490 - Em 25 de março de 2025 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Prenotação nº 195.054, de 17/03/2025.

Pelo mesmo Instrumento Particular acima registrado sob nº 05, a proprietária **THAIS RAFAELA PEDRINHO**, já qualificada, **alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, também já qualificada, em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações, **no valor de R\$152.000,00 (cento e cinquenta e dois mil reais)**, que terá o prazo de amortização de 420 meses, com a taxa de juros ao ano: nominal 5,5000% e efetiva 5,6407% e com a taxa de juros ao mês efetiva de 0,4583%, com vencimento do primeiro encargo mensal em 14/03/2025, que é composto da prestação mensal inicial (amortização + juros), no valor de R\$816,26; Tarifa de Administração - TA: R\$25,00; Prêmios de Seguro MIP e DFI, no valor de R\$27,05, sendo o valor total de R\$868,31. Época de reajuste dos encargos: De acordo com o item 6.3 do referido instrumento. Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012): Diferencial na Taxa de Juros: R\$1.414,93. Forma de pagamento do encargo mensal na data da contratação: Débito em Conta Corrente. Origem dos Recursos: FGTS/União. Sistema de Amortização: PRICE. Valor dos recursos próprios: R\$26.417,00. Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$1.583,00. 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\$199.000,00. *Comparecem como incorporadora/agente promotor empreendedor/fiadora: Vitta Jaboticabal II JBT Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda*, já qualificada, e *como construtora/fiadora: 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. O Escrevente Autorizado:  (João Nilson Ribeiro Lima). Relação nº 057/2025. Selo Digital: 12007132127ZOUZM18VCM6259

-segue às folhas 02-

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA
Nº 57.490FOLHA
02

COMARCA DE JABOTICABAL - S.P.

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 12007-1

AV.07/57.490 - Em 26 de dezembro de 2025 - **CADASTRO e CEP DO IMÓVEL.**

1 - Conforme Certidão nº 06998/2025, extraída do processo nº 9222-3/2012, expedida pela Prefeitura Municipal de Jaboticabal, em 16 de dezembro de 2025, é feita a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula está cadastrado sob nº 42174 e inscrito sob nº 1.03.0575.00016.03.11.014.----

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 243/2025. Prenotação nº 197.155, de 20/08/2025. Selo Digital: 120071331IL1A0HDXM68BR259

AV.08/57.490 - Em 26 de dezembro de 2025 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DA FIDUCIÁRIA.**

Prenotação nº 197.155, de 20/08/2025.

Nos termos do requerimento datado de 14 de novembro de 2025 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 06/57.490, 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 197.155, de 20/08/2025, foi intimada a fiduciante **Thais Rafaela Pedrinho**, já qualificada, para satisfazer no prazo de 15 (quinze) dias, as prestações vencidas e as que se vencessem até a data do pagamento, assim como os demais encargos, inclusive das despesas de cobrança e intimação, tendo o prazo decorrido em 20/10/2025, sem que a fiduciante purgasse a mora. Valor da avaliação do imóvel em 25/03/2025: R\$199.000,00. Valor venal do imóvel: R\$34.481,42. Valor base para cobrança de emolumentos: R\$200.852,56 (o mesmo usado para cobrança do ITBI). O Escrevente Autorizado: João Nilson Ribeiro Lima. Relação nº 243/2025. Selo Digital: 120071331ZI9UTUHAV2D1925G

CERTIDÃO RI - PRENOTAÇÃO Nº 197155 - MATRÍCULA: 57490 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 57490, 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 29/12/2025. *-*-*-*-* 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. JABOTICABAL, 30 de dezembro de 2025	CUSTAS CONSTAM DO RECIBO *** VALOR DA CERTIDÃO: 73,72 *** SELO DIGITAL 1200713C3T0U34BIDS8MGF25S Criado em: 26/12/2025 às 15:58:58h 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 Emitida às 11:30:02h
---	--



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: AGS6G-6PHF2-QXNPP-XJP6C

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/AGS6G-6PHF2-QXNPP-XJP6C>

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

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