



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5JFFN-8FG94-ECXN8-S8DSL>

CNM nº: 111435.2.0208617-32

MATRÍCULA
208.617

FICHA
01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.182.688/Apto.03 - Torre 1/B.D FCC: 9.941
Ribeirão Preto, 23 de novembro de 2020.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 03, Torre 1 - Bloco D, Vitta Parque dos Manacás, estrada Vicente Canuto nº 280.

Apartamento nº 03, localizado no pavimento térreo, da Torre 1, Bloco D, do empreendimento em fase de construção, denominado Vitta Parque dos Manacás, situado neste município, na estrada Vicente Canuto nº 280, que possuirá área real total de 88,448 metros quadrados, sendo 43,060 metros quadrados de área real privativa coberta, 21,660 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 23,728 metros quadrados, correspondendo-lhe ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,00223214.

CADASTRO MUNICIPAL: 366.668 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: VITTA VIA NORTE 4 RPO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 28.424.085/0001-54, com sede neste município, na avenida Professor João Fiúsa nº 2.080, Sala 12, Jardim Canadá.

REGISTRO ANTERIOR: R.02/182.688 de 08 de julho de 2020; e incorporação de condomínio registrada sob nº 07 na matrícula nº 182.688 em 20 de julho de 2020. Ficha complementar aberta em conformidade com disposto no item 221.1 do capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Ribeirão Preto, 23 de novembro de 2020 - (prenotação nº 492.499 de 18/11/2020).

Selo digital número: 111435311KR000253341SG20S.

O Escrevente: , (Bruno Magalhães de Paiva Marques).

Av.01 - TRANSPORTE DE HIPOTECA.

Em 23 de novembro de 2020- (prenotação nº 492.499 de 18/11/2020).

Procede-se a presente averbação para constar que, em conformidade com o registro nº 09 da matrícula nº 182.688, de 28 de setembro de 2020, o imóvel objeto desta 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 4, lotes nºs 3/4, para garantia da dívida no valor de R\$ 17.437.168,93 (dezessete milhões, quatrocentos e trinta e sete mil, cento e sessenta e oito reais e noventa e três centavos). Valor proporcional: R\$ 108.982,30.

Selo digital número: 111435331EH000253342GF20N.

O Escrevente: , (Bruno Magalhães de Paiva Marques).

Av.02 - BENEFÍCIO DE SERVIDÃO DE PASSAGEM.

Em 02 de setembro de 2021- (prenotação nº 507.076 de 01/09/2021).

Procede-se a presente averbação para constar que, em conformidade com a averbação nº 12 da matrícula nº 182.688, o imóvel objeto desta ficha complementar encontra-se beneficiado por uma servidão perpétua de passagem de esgotos e águas pluviais, conforme registro nº 04 da matrícula nº 183.782 deste Registro de Imóveis.

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0208617-32

MATRÍCULA

208.617

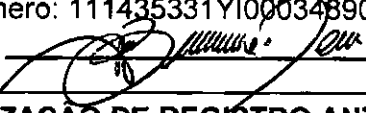
FICHA

01

Verso

M.182.688/Apto.03 - Torre 1/B.D FCC: 9.941

Selo digital número: 111435331YI000348901JU217.

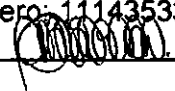
O Escrevente:  (Bruno Magalhães de Paiva Marques).

Av.03 - ATUALIZAÇÃO DE REGISTRO ANTERIOR.

Em 05 de maio de 2022- (prenotação nº 519.653 de 22/04/2022).

Por escritura pública de 09 de março de 2022 (livro nº 1.259, fls. 291/297) lavrada pelo 2º Tabelião de Notas de Ribeirão Preto/SP e certidões nºs 420/2021, 421/2021, 422/2021 e 423/2021 emitidas em 31 de janeiro de 2022 pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP, procede-se a presente averbação para constar que em conformidade com a averbação nº 14 da matrícula nº 182.688, em virtude do encerramento da referida matrícula, todos os atos a serem praticados nesta ficha complementar ficam vinculados à matrícula nº **201.988**, até a conclusão do empreendimento e transformação desta ficha complementar em matrícula.

Selo digital número: 111435331DC000436183WF227.

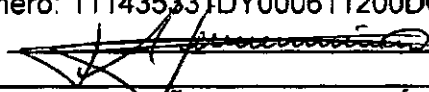
A Escrevente:  (Shara Raissa Branquini).

Av.04/208.617 - CONCLUSÃO DE OBRA.

Em 14 de agosto de 2023- (prenotação nº 545.112 de 14/07/2023).

Por instrumento particular firmado neste município em 12 de julho de 2023, recepcionado eletronicamente, procede-se a presente averbação para constar que em virtude da construção do empreendimento denominado **Vitta Parque dos Manacás**, que recebeu o **nº 280 da estrada Vicente Canuto** (Av.07/201.988) e instituição do respectivo condomínio (R.08/201.988), esta ficha passa a constituir a matrícula nº **208.617**, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula, já concluído.

Selo digital número: 111435331DY000611200DG23J.

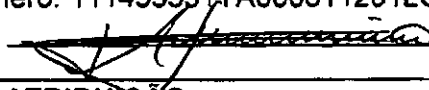
O Escrevente:  (Pedro Augusto Ferreira).

Av.05/208.617 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Em 14 de agosto de 2023 - (prenotação nº 545.112 de 14/07/2023).

Por instrumento particular firmado neste município em 12 de julho de 2023, recepcionado eletronicamente, procede-se a presente averbação para constar que a convenção do condomínio "**Vitta Parque dos Manacás**" foi registrada nesta data e unidade de serviço, no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº **15.086**.

Selo digital número: 111435331YA000611201LO239.

O Escrevente:  (Pedro Augusto Ferreira).

R.06/208.617 - ATRIBUIÇÃO.

Em 14 de agosto de 2023 - (prenotação nº 545.112 de 14/07/2023).

Por instrumento particular firmado neste município em 12 de julho de 2023, recepcionado

(segue na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5JFFN-8FG94-ECXN8-S8DSL>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5JFFN-8FG94-ECXN8-S8DSL>

CNM nº: 111435.2.0208617-32

MATRÍCULA

208.617

FICHA

02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

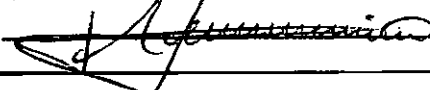
Ribeirão Preto, 14 de agosto de 2023.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

eletronicamente, procede-se o presente registro para consignar que, em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **Vitta Parque dos Manacás**, o apartamento objeto desta matrícula foi atribuído a **VITTA VIA NORTE 4 RPO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, NIRE nº 35230644014, já qualificada, conforme registro nº 02 da matrícula nº 182.688 de 08 de julho de 2020 (matrícula nº 201.988 de 05 de maio de 2022), pelo valor de **R\$ 115.288,58** (cento e quinze mil, duzentos e oitenta e oito reais e cinquenta e oito centavos).

Selo digital número: 111435321XF000611202HB231.

O Escrevente:  (Pedro Augusto Ferreira).

Av.07/208.617 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 04 de dezembro de 2023- (prenotação nº 552.641 de 23/11/2023).

Por instrumento particular firmado em São Paulo/SP em 11 de setembro de 2023, recepcionado eletronicamente, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da hipoteca objeto da **Av.01/208.617**, em virtude da quitação outorgada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. Valor da dívida: **R\$ 108.982,30** (cento e oito mil, novecentos e oitenta e dois reais e trinta centavos).

Selo digital número: 111435331B7000653998TC233.

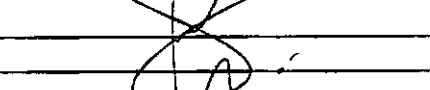
O Escrevente:  (Luiz Paulo de Sousa).

R.08/208.617 - DAÇÃO EM PAGAMENTO.

Em 04 de dezembro de 2023- (prenotação nº 552.290 de 14/11/2023).

Por escritura pública de 10 de novembro de 2023 (livro nº 1.868, fls. 159/171) lavrada pelo 5º Tabelião de Notas de Ribeirão Preto/SP, recepcionada eletronicamente, **VITTA VIA NORTE 4 RPO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada, transmitiu por **DAÇÃO EM PAGAMENTO** a **1) LETÍCIA LELIS ZEOTTI**, brasileira, solteira, maior, engenheira civil, RG nº 39.080.976-7-SSP/SP, CPF/MF nº 364.022.348-93, **2) JÚLIA LELIS ZEOTTI**, brasileira, solteira, maior, arquiteta e urbanista, RG nº 39.080.977-9-SSP/SP, CPF/MF nº 364.022.358-65, residentes e domiciliadas em Jardinópolis/SP, na rua Geraldo Victor Silva nº 220, quadra 9, lote 6, Condomínio Village "I", o imóvel objeto da presente matrícula pelo valor de **R\$ 128.000,00** (cento e vinte e oito mil reais). Valor venal: **R\$ 17.467,31**.

Selo digital número: 111435321OK000654000VF23P.

O Escrevente:  (Luiz Paulo de Sousa).

Av.09/208.617 - CADASTRO.

Em 08 de março de 2024 - (prenotação nº 557.951 de 22/02/2024).

Por instrumento particular nº 8.4444.3292234-3, com caráter de escritura pública, na forma

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0208617-32

MATRÍCULA

208.617

FICHA

02
Verso

do artigo 61, § 5º da Lei 4.380/1964, firmado neste município em 20 de fevereiro de 2024, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP, em 23/02/2024, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte **390.109**.
Selo digital número: 111435331LQ000687430FU24M.

A Escrevente: Joseane Soares Forggia Carrocini, (Joseane Soares Forggia Carrocini).

R.10/208.617 - VENDA E COMPRA.

Em 08 de março de 2024 - (prenotação nº 557.951 de 22/02/2024).

Por instrumento particular mencionado na Av.09, **1) LETÍCIA LELIS ZEOTTI**, proprietária de estabelecimento industrial, e **2) JÚLIA LELIS ZEOTTI**, proprietária de estabelecimento comercial, já qualificadas, **VENDERAM** a **STEFANIE SOUZA DOS SANTOS**, brasileira, solteira, maior, representante comercial, RG nº 56.656.485-3-SSP/SP, CPF/MF nº 490.258.988-58, residente e domiciliada neste município, na rua Orlando Gabriello nº 220, Jardim Jandaia, o imóvel objeto da presente matrícula pelo valor de **R\$ 170.000,00** (cento e setenta mil reais), sendo **R\$ 10.372,56** pagos com recursos próprios, **R\$ 24.866,00** desconto concedido pelo FGTS/União e **R\$ 134.761,44** pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. Valor venal: R\$ 71.531,19.

Selo digital número: 111435321SO000687431LY24W.

A Escrevente: Joseane Soares Forggia Carrocini, (Joseane Soares Forggia Carrocini).

R.11/208.617 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 08 de março de 2024 - (prenotação nº 557.951 de 22/02/2024).

Por instrumento particular mencionado na Av.09, **STEFANIE SOUZA DOS SANTOS**, já qualificada, 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 pela devedora fiduciante, no valor de **R\$ 134.761,44** (cento e trinta e quatro mil, setecentos e sessenta e um reais e quarenta e quatro centavos), a ser reembolsado em 420 parcelas mensais e sucessivas, calculadas pelo sistema de amortização PRICE, índice de atualização do saldo devedor: TR, e sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 5,0000% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 5,1161% ao ano, e juros à taxa nominal e efetiva de 0,4167% ao mês, sendo a primeira delas, no valor de R\$ 704,99, com vencimento para 21/03/2024, e as seguintes em igual dia dos meses subsequentes. Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se a devedora possuidora direta 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\$ 188.500,00 (cento e oitenta e oito mil e quinhentos reais) conforme

(segue na ficha 03)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0208617-32

MATRÍCULA

208.617

FICHA

03

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 08 de março de 2024.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

cláusula 18. De acordo com a cláusula 15 ficou estabelecido o prazo de carência de 15 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. Selo digital número: 111435321CY000687432PR24R.

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

Av.12/208.617 - CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP.

Em 18 de março de 2026 - (prenotação nº 597.362 de 28/10/2025).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 26 de fevereiro de 2026, recepcionado eletronicamente, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é vinculado ao código de endereçamento postal - CEP nº 14.075-814.

Selo Digital: 1114353E1T00000100648426I.

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

Av.13/208.617 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 18 de março de 2026 - (prenotação nº 597.362 de 28/10/2025).

Por requerimento mencionado na Av.12, tendo em vista a regular notificação da fiduciante e o decurso de prazo sem a purgação da mora referente ao contrato de alienação fiduciária registrado sob nº 11 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\$ 193.294,80** (cento e noventa e três mil, duzentos e noventa e quatro reais e oitenta centavos). Valor venal: R\$ 78.180,98.

Selo Digital: 111435331T000001006485262.

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

CERTIDÃO

Prenotação nº 597.362 - IN01476972C

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 208.617** até o dia útil anterior a esta data, incluindo o último ato sob nº 13, 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, 18/03/2026 - 15:11

☐ Bruno de Sousa Feitosa - Escrevente ☐ Thales Pavan - Escrevente
☐ Bruno Magalhães de Pava Marques - Escrevente ☐ Luis 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 111435391T00000100648326U. 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/5JFFN-8FG94-ECXN8-S8DSL>