

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

Nº 57.460

FOLHA

01

COMARCA DE JABOTICABAL - S.P.

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 12007-1

M.51.876/Apto 34 – Bloco C – Torre 3

FCC: 533

Jaboticabal, 27 de dezembro de 2021.

IMÓVEL: O APARTAMENTO nº 34, em construção, 3º Pavimento da TORRE 3, BLOCO "C", 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 10 de março de 2022 – Transporte da HIPOTECA do R.08/51.876.

Pelo Contrato Particular de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças nº 8.7877.1340173-0, firmado em São Paulo-SP, em 10 de fevereiro 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: AC001312493), **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 160 (cento e sessenta) unidades residenciais, distribuídas em 3 Torres (01 a 03) e 4 Blocos (A, B, C e D), inclusive o apartamento supra, que integram o Módulo I 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\$19.149.703,39 (dezenove milhões, cento e quarenta e nove mil, setecentos e três reais e trinta 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 I, de 160 (cento e sessenta) unidades autônomas, distribuídas em 3 Torres (01 a 03) e 4 Blocos (A, B, C e D), 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\$25.600.000,00. O Escrevente Autorizado: (Alex Ijanc' Fernandes). Prenotação nº 179.880, de 22/02/2022. Selo digital: 1200713G1000000041346122U

AV.02/57.460 - Em 11 de outubro de 2024 – TRANSFORMAÇÃO DA FICHA COMPLEMENTAR (FCC) em MATRÍCULA.

De conformidade com o disposto no 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 JARDIM DAS MAGNÓLIAS", situado na Rua Professora Luzia Marques, número 101, nesta cidade e

-segue no verso-

MATRÍCULA

Nº 57.460

FOLHA

01

VERSO

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: 1200713G1HKOTVH7160GR124R

AV.03/57.460 - Em 11 de fevereiro de 2025 - CADASTRO.

Conforme Certidão nº 00537/2025, extraída do processo nº 9222-3/2012, expedida pela Prefeitura Municipal de Jaboticabal, em 24 de janeiro de 2025, é feita a presente averbação para constar que **o imóvel desta matrícula está cadastrado sob nº 42144 e inscrito sob nº 1.03.0575.00016.03.09.016.** A Escrevente Autorizada: (Ludimila da Silva Fernandes Gouvêa). Selo Digital: 1200713G14ZF85Z1WLOM6J25I

AV.04/57.460 - Em 11 de fevereiro de 2025 - CANCELAMENTO DA HIPOTECA (AV.01).

Em virtude do cancelamento parcial da hipoteca registrada sob nº 08/51.876, com referência à fração ideal de 0,002707459% do imóvel retro, que corresponde à unidade autônoma, denominada apartamento 34, bloco C, torre 3 do empreendimento imobiliário Vitta Jardim das Magnólias, fica cancelada a hipoteca transportada AV.01/57.460, conforme autorização dada pela credora Caixa Econômica Federal-CEF, nos termos do item 1.5 do mesmo Instrumento Particular abaixo registrado, datado de 26 de dezembro de 2024. A Escrevente Autorizada: (Ludimila da Silva Fernandes Gouvêa). Relação nº 029/2025 - Prenotação nº 194.140, de 14/01/2025. Selo Digital: 120071331BZURHZNZ0E63X254

R.05/57.460 - Em 11 de fevereiro de 2025 - VENDA E COMPRA.

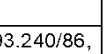
Prenotação nº 194.140, de 14/01/2025.

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 26 de dezembro de 2024, 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 BRUNA GOMES RIBEIRO DA SILVA**, RG nº 52.284.135-1-SSP/SP, CPF nº 453.348.058/69, brasileira, solteira, maior, atendente de loja, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Capitão José de Biagi Netto, nº 260. Valor venal do imóvel: R\$34.481,42. A Escrevente Autorizada: (Ludimila da Silva Fernandes Gouvêa). Relação nº 029/2025. Selo Digital: 120071321CYDBDW08XVHHR25X

R.06/57.460 - Em 11 de fevereiro de 2025 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Prenotação nº 194.140, de 14/01/2025.

Pelo mesmo Instrumento Particular acima registrado sob nº 05, a proprietária **BRUNA GOMES RIBEIRO DA SILVA**, 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 4,5000% e efetiva 4,5939% e com a taxa de juros ao mês nominal e efetiva de 0,3750%, com vencimento do primeiro encargo mensal em 25/01/2025, que é composto da prestação mensal inicial (amortização + juros), no valor de R\$719,35; Prêmios de Seguro MIP e DFI, no valor de R\$27,05, sendo o valor total de R\$746,40. Época de reajuste dos encargos: De acordo com o item 6.3 do referido instrumento. Encargos devidos pela proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012): Tarifa de Administração: R\$4.384,50 e Diferencial na Taxa de Juros: R\$18.260,40. 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\$15.585,00. Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$12.415,00. 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/afiadora: Vitta Jaboticabal II JBT Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda**, já qualificada, e **como construtora/afiadora: 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 o número 15.080.241/0001-65 e NIRE 35300518969. A Escrevente Autorizada: (Ludimila da Silva Fernandes Gouvêa). Relação nº 029/2025. Selo Digital: 120071321HHHEVJ93UEGAV25G -segue às folhas 02-

CERTIDÃO RI - PRENOTAÇÃO Nº 196860 - MATRÍCULA: 57460	CUSTAS CONSTAM DO RECIBO
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 57460, e, nos termos do artigo 19, § 11º da referida Lei, "<u>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, mediante a apresentação de certificação específica pelo oficial</u>", 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 29/01/2026. Último ato: AV. 08	*** VALOR DA CERTIDÃO: 73,72 ***  SELO DIGITAL 1200713CWQ99BM7ATYUEG260 Criado em: 28/01/2026 às 13:59:58h 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".
PRAZO DE VALIDADE	A presente certidão foi emitida sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital e assinada digitalmente por:
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.	JOAO CARLOS PEREIRA - ESCRIVENTE
JABOTICABAL, 30 de janeiro de 2026	Emitida às 13:19:07h



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: LATTX-9C4E4-BZCWT-F48MC

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/LATTX-9C4E4-BZCWT-F48MC>

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

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