



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0191315-43

MATRÍCULA

191.315

FICHA

01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.166.442/A.02 - Torre 2/B.B FCC: 3.491

Ribeirão Preto, 21 de julho de 2016.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 02, Torre 2 - Bloco B, Vitta Via Norte 2, avenida Eduardo Andréa Matarazzo nº 4.875.

Apartamento nº 02, térreo, Torre 2, Bloco B, do empreendimento em fase de construção, denominado Vitta Via Norte 2, com frente para a avenida Eduardo Andréa Matarazzo nº 4.875, neste município, que possuirá área real total de 88,216 metros quadrados; sendo 42,800 metros quadrados de área real privativa; 21,200 metros quadrados de área comum de divisão não proporcional, incluindo nesta o direito de uso de uma vaga de garagem indeterminada e área de circulação, e área comum de divisão proporcional de 24,216 metros quadrados, correspondendo à fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,0020109879.

CADASTRO MUNICIPAL: 250.122 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: SPE VITTA RESIDENCIAL 11 LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 18.837.066/0001-04, com sede neste município, na avenida Professor João Fiúsa nº 2.080, Sala 25, Jardim Canadá.

REGISTRO ANTERIOR: R.03/161.336 de 14 de janeiro de 2016 (matrícula 166.442 de 14 de janeiro de 2016); e incorporação de condomínio registrada sob nº 01 na matrícula nº 166.442 em 14 de janeiro de 2016. 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, 21 de julho de 2016 - (prenotação nº 412.746 de 14/07/2016).

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

Av.01 - TRANSPORTE DE REGIME DE AFETAÇÃO.

Em 21 de julho de 2016 - (prenotação nº 412.746 de 14/07/2016).

Procede-se a presente averbação para constar que em conformidade com averbação nº 02 da matrícula nº 166.442, a proprietária SPE VITTA RESIDENCIAL 11 LTDA, já qualificada, na qualidade de incorporadora do empreendimento que se denominará "VITTA VIA NORTE 2", submeteu a incorporação registrada sob nº 01 da matrícula nº 166.442 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 (artigo esse criado pela 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 a entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

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

Av.02 - TRANSPORTE DE HIPOTECA.

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0191315-43

MATRÍCULA

191.315

FICHA

01

Verso

M.166.442/A.02 - Torre 2/B.B FCC: 3.491

Em 21 de julho de 2016 - (prenotação nº 412.746 de 14/07/2016).

Procede-se a presente averbação para constar que em conformidade com o registro nº 03 da matrícula nº 166.442, 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\$ 23.410.825,68 (vinte e três milhões, quatrocentos e dez mil, oitocentos e vinte e cinco reais e sessenta e oito centavos), destinados à construção das Torres 1, 2 e 3.

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

Av.03 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 23 de junho de 2017- (prenotação nº 427.411 de 08/06/2017).

Por instrumento particular nº 855553858048, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado neste município em 19 de maio de 2017, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da hipoteca objeto da **Av.02** da presente ficha, em virtude da quitação outorgada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. Valor da dívida: **R\$ 91.448,54** (noventa e um mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e cinquenta e quatro centavos).

A Escrevente: Ana Claudia Dias Ribeiro, (Ana Claudia Dias Ribeiro).

R.04 - VENDA E COMPRA.

Em 23 de junho de 2017- (prenotação nº 427.411 de 08/06/2017).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **SPE VITTA RESIDENCIAL 11 LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **ALEXANDRE CURSINO CAPOZZI**, brasileiro, agente administrativo, RG nº 33.689.893-SSP/SP, CPF/MF nº 343.450.068-56, e sua mulher **MARIANA VAZ NOGUEIRA SALGADO CAPOZZI**, brasileira, RG nº 43.892.585-3-SSP/SP, CPF/MF nº 356.585.858-30, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados neste município, na avenida Presidente João Goulart nº 765, Geraldo Correia de Carvalho, o imóvel objeto da presente ficha, pelo valor de **R\$ 14.077,11** (quatorze mil e setenta e sete reais e onze centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: 1) Valor total e origem dos recursos: **R\$ 137.000,00**, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R\$ 17.400,00** pagos com recursos próprios, **R\$ 10.000,00** pagos com recursos advindos da conta vinculada do FGTS, e **R\$ 109.600,00** pagos com recursos do FGTS decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. 2) Aplicação dos recursos: **R\$ 14.077,11** (quatorze mil e setenta e sete reais e onze centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e **R\$ 122.922,89** (cento e vinte e dois mil, novecentos e vinte e dois reais e oitenta e nove centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: **R\$ 11.946,08**. O prazo para construção desta unidade habitacional é de 36 meses.

(segue na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5M9P9-DK36L-WV997-8QQNZ>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5M9P9-DK36L-WV997-8QQNZ>

CNM nº: 111435.2.0191315-43

MATRÍCULA

191.315

FICHA

02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.166.442/A.02 - Torre 2/B.B FCC: 3.491

Ribeirão Preto, 23 de junho de 2017.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

A Escrevente: *Ana Claudia Dias Ribeiro*, (Ana Claudia Dias Ribeiro).

R.05 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 23 de junho de 2017- (prenotação nº 427.411 de 08/06/2017).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **ALEXANDRE CURSINO CAPOZZI** e sua mulher **MARIANA VAZ NOGUEIRA SALGADO CAPOZZI**, já qualificados, deram em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** o imóvel objeto da presente ficha 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 pelos devedores fiduciários, no valor de **R\$ 109.600,00** (cento e nove mil e seiscentos 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 7,6600% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 7,9347% ao ano, sendo a primeira delas, no valor de R\$ 825,39, com vencimento para 19/06/2017, e as seguintes em igual dia dos meses subsequentes. Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se os devedores possuidores diretos e a credora fiduciária possuidora indireta do imóvel objeto desta ficha. Para os efeitos do art. 24, VI, da Lei 9.514/97 foi estipulado o valor da garantia em R\$ 137.000,00 (cento e trinta 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. Demais cláusulas e condições constantes no título.

A Escrevente: *Ana Claudia Dias Ribeiro*, (Ana Claudia Dias Ribeiro).

Av.06/191.315 - CONCLUSÃO DE OBRA.

Em 10 de dezembro de 2018- (prenotação nº 458.782 de 18/10/2018).

Por instrumento particular firmado neste município em 18 de outubro de 2018, procede-se a presente averbação para constar que em virtude da construção do empreendimento denominado **Vitta Via Norte 2**, que recebeu o nº 4.875 da **avenida Eduardo Andréa Matarazzo** (Av.05/166.442) e instituição do respectivo condomínio (R.06/166.442), esta ficha passa a constituir a matrícula nº 191.315, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula, já concluído.

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

Av.07/191.315 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Em 10 de dezembro de 2018- (prenotação nº 458.782 de 18/10/2018).

Por instrumento particular firmado neste município em 18 de outubro de 2018, procede-se a presente averbação para constar que a convenção do condomínio "**Vitta Via Norte 2**" foi registrada nesta data e unidade de serviço, no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº 14.311.

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

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0191315-43

MATRÍCULA

191.315

FICHA

02

Verso

R.08/191.315 - ATRIBUIÇÃO.

Em 10 de dezembro de 2018- (prenotação nº 458.782 de 18/10/2018).

Por instrumento particular firmado neste município em 18 de outubro de 2018, procede-se o presente registro para constar que em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **Vitta Via Norte 2**, o apartamento objeto desta matrícula foi atribuído a **ALEXANDRE CURSINO CAPOZZI** e sua mulher **MARIANA VAZ NOGUEIRA SALGADO CAPOZZI**, já qualificados, conforme registro nº 04, pelo valor de **R\$ 122.922,89** (cento e vinte e dois mil, novecentos e vinte e dois reais e oitenta e nove centavos).

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

Av.09/191.315 - CADASTRO.

Em 03 de outubro de 2025 - (prenotação nº 589.326 de 30/06/2025).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 02 de setembro de 2025, recepcionado eletronicamente, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, SP, em 16/09/2025, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte **343.249**.

Selo Digital: 1114353E1T00000093116325M.

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

Av.10/191.315 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 03 de outubro de 2025 - (prenotação nº 589.326 de 30/06/2025).

Por requerimento mencionado na Av.09, tendo em vista a regular notificação dos fiduciários e o decurso de prazo sem a purgação da mora referente ao contrato de alienação fiduciária registrado sob nº 05 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\$ 143.881,84** (cento e quarenta e três mil, oitocentos e oitenta e um reais e oitenta e quatro centavos). Valor venal: R\$ 112.741,90.

Selo Digital: 111435331T000000931164256.

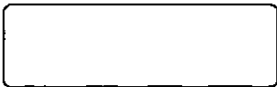
A Escrevente: *Joseane Soares Forggia Carrocini* (Joseane Soares Forggia Carrocini)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5M9P9-DK36L-WV997-8QQNZ>

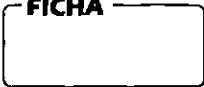


Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5M9P9-DK36L-WV997-8QQNZ>



FICHA



1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

CERTIDÃO

Prenotação nº 589.326 - IN01406603C

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 191.315** 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, 03/10/2025 - 11:57

☐ 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 111435391T00000093116225Y. Para conferir a procedência deste documento acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

