



Validate this document here

CNM nº 120386.2.0094311-90

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

SERTÃOZINHO - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS nº 12.038-6

MATRÍCULA

94.311

FOLHA

01

Oficial: José Antonio Rodrigues Francisco

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

Distrito	SERTÃOZINHO	Urbano (☒) C.P.M.
Município	SERTÃOZINHO	Rural () INCRA
Situação	CONDOMÍNIO VITTA JARDINS DO ENGENHO - (M. 88.291/A.24-B."C"-T.02 - FC 092)	
Denominação	RUA LUIZ PASQUINI Nº 255 - APTO Nº 24 - 2º ANDAR - BLOCO "C" - TORRE 02	

MATRÍCULA Nº Protocolo nº 194.500 (07/04/2021) 25 DE MAIO DE 2021

IMÓVEL: O apartamento residencial sob nº 24, localizado no 2º Andar do Bloco "C" da Torre 02, do empreendimento, em fase de construção, denominado Condomínio "VITTA JARDINS DO ENGENHO", situado nesta cidade e comarca de Sertãozinho, na RUA LUIZ PASQUINI Nº 255, com área privativa coberta de 43,060 metros quadrados, área comum de divisão não proporcional de 21,940 metros quadrados, área comum de divisão proporcional de 32,774 metros quadrados, totalizando a área de 97,774 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,006223677 no terreno e nas coisas comuns; confrontando, (considerando quem de dentro do apartamento olha para o hall): pela frente com o hall social e áreas comuns do condomínio; pelo lado direito com o apartamento nº 22; pelo lado esquerdo com áreas comuns do condomínio; e, pelos fundos, com espaço aéreo de área privativa do apartamento nº 04, cabendo a essa unidade o direito ao uso de uma (01) vaga de garagem, considerada como área comum do condomínio, cujo uso será disciplinado em assembleia geral. O terreno onde se assenta o edifício contém 10.180,97 metros quadrados e está devidamente descrito na matrícula nº 88.291. Cadastrado na Prefeitura Municipal local em área maior sob nº 02.1042.1.0001.000, código 50226591.

PROPRIETÁRIA: VITTA AMANCIO LOPES STZ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LIMITADA, inscrita no CNPJ sob nº 31.307.923/0001-14, NIRE nº 35231111818, com sede nesta cidade, na Rua Sebastião Sampaio nº 886, sala 07, Centro.

REGISTROS ANTERIORES: R.1/88.291, de 29 de maio de 2020; e, Incorporação de Condomínio registrada sob nº R.2/88.291, em 16 de outubro de 2020, ambos do Livro 2 - Registro Geral deste Ofício. 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, deste Estado. Selo Digital: 120386331019450078LBDT210

Sertãozinho, 25 de maio de 2021. O Oficial:

José Antonio Rodrigues Francisco

Av.1 - 25 DE MAIO DE 2021 - Prot. 194.500 (07/04/2021) - (transp. patrimônio afetação)

Procede-se a esta averbação *ex-officio* para constar que, a VITTA AMANCIO LOPES STZ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LIMITADA, já qualificada, na qualidade de incorporadora do empreendimento denominado "VITTA JARDINS DO ENGENHO", submeteu a incorporação registrada sob nº R.2/88.291, ao regime do patrimônio de afetação imobiliária, nos termos do artigo 31-A da Lei Federal nº 4.591/64, conforme Av.3/88.291. Selo Digital: 1203863310194500WR1L8E217

Sertãozinho, 25 de maio de 2021. O Oficial:

José Antonio Rodrigues Francisco

Av.2 - 25 DE MAIO DE 2021 - Prot. 194.500 (07/04/2021) - (transporte de ônus)

Procede-se a esta averbação *ex-officio* para constar que, existe gravando o imóvel desta ficha complementar, além de outros, a Hipoteca de 1º Grau, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04 e NIRE 53500000381, originada pelo Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças de nº 8.7877.1017433-4, objeto do

(continua no verso)



Validate this document here

CNM nº 120386.2.0094311-90

MATRÍCULA
94.311

FOLHA
01
VERSO

R.5/88.291, no valor de **R\$ 10.195.015,94**, pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar do dia primeiro do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento para o término da obra, sendo o prazo para a construção de 36 meses. Selo Digital: 1203863310194500V4R7QN21L
Sertãozinho, 25 de maio de 2021. O Oficial:
Vide Av.3 Liberado

[Assinatura]
José Antonio Rodrigues Francisco

-----Microfilme 8.698-AC-----

Av.3 - 03 DE NOVEMBRO DE 2021 - Prot. 199.510 (22/10/2021) - (cancelamento)
Procede-se a esta averbação nos termos da quitação dada no Instrumento Particular de Venda e Compra de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS de nº 8.7877.1252547-9, com força de Escritura Pública nos termos do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei 4.380 de 21 de agosto de 1964, e suas alterações, firmado nesta cidade aos 14 de outubro de 2021, para constar que, fica **liberado** o imóvel desta ficha complementar da hipoteca objeto do **R.5/88.291**, transportada para a **Av.2**, a favor da Caixa Econômica Federal.
Selo Digital: 120386331000000002373721P. Sertãozinho, 03 de novembro de 2021.
O Oficial:

[Assinatura]
José Antonio Rodrigues Francisco

R.4 - 03 DE NOVEMBRO DE 2021 - Prot. 199.510 (22/10/2021) - (COMPRA E VENDA)
Nos termos do Instrumento Particular mencionado na Av.3, a proprietária VITTA AMANCIO LOPES STZ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LIMITADA, já qualificada, **vendeu** o imóvel desta ficha complementar a **LUCAS DA SILVA SANTOS**, RG nº 59.543.396-0/SP e CPF nº 492.570.008/18, brasileiro, solteiro, maior, operador de máquinas, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Luiz Antonio Bombonatti Talan nº 474, pelo preço de **R\$ 12.571,86** (doze mil, quinhentos e setenta e um reais e oitenta e seis centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: **1) Valor total e origem dos recursos:** R\$ 146.000,00 (cento e quarenta e seis mil reais), correspondendo ao somatório dos seguintes valores: R\$ 26.021,99 com recursos próprios; R\$ 5.496,00 com recursos concedidos pelo FGTS/União em forma de desconto; e, R\$ 114.482,01 financiados pela CAIXA. **2) Aplicação dos recursos:** R\$ 12.571,86 à aquisição da fração ideal do terreno; e, R\$ 133.428,14 à aquisição de futura unidade autônoma. Foi apresentada e microfilmada junto ao título a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União da transmitente, abrangendo inclusive as contribuições sociais, código D66B.0D78.60CA.BC3C de 18/08/2021, válida até 14/02/2022, expedida com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1751 de 02/10/2014. CPM nº 02.1042.2.0255.092, código 50234006. VV: R\$ 9.666,20. Selo Digital: 120386321000000002373821P. Sertãozinho, 03/11/2021.
O Oficial:

[Assinatura]
José Antonio Rodrigues Francisco

R.5 - 03 DE NOVEMBRO DE 2021 - Prot. 199.510 (22/10/2021) - (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA)
Nos termos do Instrumento Particular mencionado na Av.3, o proprietário **LUCAS DA SILVA SANTOS**, já qualificado, na qualidade de devedor **fiduciante**, nos termos da Lei Federal nº 9.514 de 20/11/97, **alienou fiduciariamente** o imóvel objeto desta ficha complementar a favor da **CREDORA/FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília, Distrito Federal, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, em garantia da dívida, no valor de **R\$ 114.482,01** (cento e quatorze mil, quatrocentos e oitenta e dois reais e um centavo), que será paga em 360 prestações mensais, sucessivas e reajustáveis, vencendo a primeira prestação no dia 14 de novembro de

(continua em folhas 02)

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SE9MW-WQS2X-E8UUZ-T2TB5>



Validate this document here

CNM nº 120386.2.0094311-90

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

SERTÃOZINHO - ESTADO DE SÃO PAULO

Oficial: José Antonio Rodrigues Francisco

MATRÍCULA
94.311

FOLHA
02

LIVRO Nº 2

FC 092

REGISTRO GERAL

2021, no valor de R\$ 672,87 (seiscentos e setenta e dois reais e oitenta e sete centavos), com juros à taxa nominal de 5,5000% e à efetiva de 5,6407% anuais, amortização pelo Sistema de Amortização PRICE, atualização do saldo devedor descrita no contrato. O prazo de carência para expedição da intimação por inadimplência é de 30 (trinta) dias; e, para efeitos do artigo 24, Inciso VI da Lei nº 9.514/97, o imóvel objeto desta ficha complementar foi avaliado em R\$ 146.000,00 (cento e quarenta e seis mil reais), comprometendo-se as partes ao integral cumprimento das demais cláusulas e condições constantes do título. Selo Digital: 120386321000000002373921N.
Sertãozinho, 03 de novembro de 2021. O Oficial:

José Antonio Rodrigues Francisco

Microfilme 8.806-RC/GM---

Av.6/ 94.311 - 12 DE JANEIRO DE 2023 - Prot. 209.117 (20/12/2022) - **(conclusão de obra)**
Procede-se a esta averbação nos termos do Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio, firmado nesta cidade aos 10 de novembro de 2022, recepcionado eletronicamente sob nº AC002144034, para constar que em virtude da construção do empreendimento denominado **"VITTA JARDINS DO ENGENHO"**, que recebeu o nº 255 da Rua Luiz Pasquini (Av.7/88.291) e a instituição do respectivo condomínio (R.8/88.291), esta ficha complementar passa a constituir a matrícula nº 94.311, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula já concluído.

Selo Digital: 1203863E10000000092854230

Sertãozinho, 12/01/2023. A Substituta do Oficial:

Andréia Cristina Corbo Mussin Storto

Av.7/ 94.311 - 12 DE JANEIRO DE 2023 - Prot.209.117 (20/12/22) - **(convenção de condomínio)**
Procede-se a esta averbação nos termos do Instrumento Particular de Convenção de Condomínio, firmado nesta cidade aos 10 de novembro de 2022, recepcionado eletronicamente sob nº AC002144034, para constar que a Convenção do Condomínio **"VITTA JARDINS DO ENGENHO"**, foi registrada nesta data, no Livro 3 - Registro Auxiliar deste Ofício, sob nº 13.234.

Selo Digital: 1203863E1000000009285523M

Sertãozinho, 12/01/2023. A Substituta do Oficial:

Andréia Cristina Corbo Mussin Storto

R.8/ 94.311 - 12 DE JANEIRO DE 2023 - Prot. 209.117 (20/12/2022) - **(ATRIBUIÇÃO)**
Nos termos do Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio mencionado na Av.6, procede-se a este registro para constar que em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **"VITTA JARDINS DO ENGENHO"**, o apartamento objeto desta matrícula, avaliado em R\$ 133.428,14, teve os direitos de devedor fiduciante atribuídos a **LUCAS DA SILVA SANTOS**; e os direitos de credora fiduciária atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, todos já qualificados.

Selo Digital: 1203863210000000092856238

Sertãozinho, 12/01/2023. A Substituta do Oficial:

Andréia Cristina Corbo Mussin Storto

Microfilme 9.102-AC/ES/1M---

Av.9/ 94.311 - 06 DE FEVEREIRO DE 2026 - Prot.234.175 (09/10/2025) - **(consolidação/propriedade)**
Faço esta averbação a requerimento da credora firmado na cidade de Florianópolis/SC, aos 26 de dezembro de 2025, recepcionado eletronicamente sob o nº IN01468263C para declarar consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula pelo valor de R\$ 154.508,30 (cento e cinquenta e quatro mil, quinhentos e oito reais e trinta centavos), em favor da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, nos termos do artigo 26, parágrafo 7º
(continua no verso)

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SE9MW-WQS2X-E8UJZ-T2TB5>



Validate this document here

CNM nº 120386.2.0094311-90

MATRÍCULA
94.311

FOLHA
02
VERSO

da Lei Federal nº 9.514/97, tendo em vista que, foi o devedor fiduciante **LUCAS DA SILVA SANTOS**, já qualificado, devidamente notificado a saldar os débitos em atraso, oriundo de prestações do financiamento referido no R.5/94.311, deixando entretanto de purgar a mora no prazo legal. **CONDIÇÃO:** A fiduciária deverá cumprir as obrigações de promoção de público leilão na forma prevista no artigo 27 e seus parágrafos da Lei nº 9.514/1997, bem como da cláusula 22 e seguintes do contrato, posteriormente, tais obrigações (certidão de leiloeiro + quitação da dívida passada ao devedor), deverão ser notificadas ao registrador (parágrafo 6º, do artigo 27 da lei federal nº 9514/97), quando então, o imóvel ficará livre para nova alienação. CEP: 14165-542. Valor Venal: R\$ 41.630,43.

Digitado: Tamiris Eduarda Lassalli / Conferido: Murilo Lopes Lavagnini

Selo Digital: 120386331000000030675026P. Sertãozinho, 06 de fevereiro de 2026.

O Escrevente Habilitado:

A Substituta do Oficial

Murilo Lopes Lavagnini

Andréia Cristina Corbo Mussina Storto

Microfilme 9.855-TL/ML/VM---

Ao Oficial....	R\$	44,20
Ao Estado....	R\$	12,56
Ao SEFAZ....	R\$	8,60
Ao Reg. Civil:	R\$	2,33
Ao Trib. Just:	R\$	3,03
Ao Min.Púb....	R\$	2,12
Ao Município..	R\$	0,88
Total.....	R\$	73,72

CERTIDÃO

CERTIFICO e dou fé que, além do certificado na matrícula, não consta ainda, quaisquer outros ônus ou registros de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias abrangendo o imóvel. CERTIFICO finalmente que, a presente certidão digital foi extraída por meio eletrônico, conforme art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73.

Último ato: AV.9

Conferido por: Bruna Niebas

Sertãozinho-SP, 06 de fevereiro de 2026.

Assinado digitalmente, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, por:

DANIELA ELIAS FRANCISCO
ESCREVENTE



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1203863C30000000306751263

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SE9MW-WQS2X-E8UUZ-T2TB5>

