



Valide aqui  
este documento

CNM nº: 111435.2.0201211-37

**MATRÍCULA**  
**201.211**

**FICHA**  
**01**

## 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.190.680/Apto.32 - Torre 1/B.B  
Ribeirão Preto, 04 de julho de 2019.

FCC: 8.174

## LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

**IMÓVEL:** Apartamento nº 32, Torre 1 - Bloco B, Vitta Parque dos Pinus, avenida Ernesto Guevara La Serna nº 1.150.

Apartamento nº 32, localizado no 3º pavimento, da Torre 1, Bloco B, do empreendimento em fase de construção, denominado Vitta Parque dos Pinus, situado neste município, na avenida Ernesto Guevara La Serna nº 1.150, que possuirá área real total de 91,406 metros quadrados, sendo 43,060 metros quadrados de área real privativa, 22,050 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 26,296 metros quadrados, correspondendo-lhe ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,367647 %.

**CADASTRO MUNICIPAL:** 330.990 (em área maior).

**PROPRIETÁRIA:** VITTA PARQUE DOS PINUS RPO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 26.650.134/0001-41, com sede neste município, na avenida Professor João Fiúsa nº 2.080, Sala 47, Jardim Canadá.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.10/161.164 de 11 de setembro de 2017 (matrícula nº 190.680 de 14 de novembro de 2018); e incorporação de condomínio registrada sob nº 01 na matrícula nº 190.680 em 14 de novembro de 2018. 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, 04 de julho de 2019 - (prenotação nº 471.272 de 02/07/2019).

Selo digital número: 111435311SN000103863FJ190.

O Oficial Substituto: Luiz Antônio da Silva, (Luiz Antônio da Silva).

### Av.01 - TRANSPORTE DE REGIME DE AFETAÇÃO.

Em 04 de julho de 2019 - (prenotação nº 471.272 de 02/07/2019).

Procede-se a presente averbação para constar que, em conformidade com averbação nº 02 da matrícula nº 190.680, a proprietária VITTA PARQUE DOS PINUS RPO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, já qualificada, na qualidade de incorporadora do empreendimento que se denominará Vitta Parque dos Pinus, submeteu a incorporação registrada sob nº 01 da matrícula nº 190.680, 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 (redação da 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 à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

Selo digital número: 111435331XF000104136MR19H.

O Oficial Substituto: Luiz Antônio da Silva, (Luiz Antônio da Silva).

(segue no verso)



Valide aqui  
este documento

CNM nº: 111435.2.0201211-37

MATRÍCULA

201.211

FICHA

01

Verso

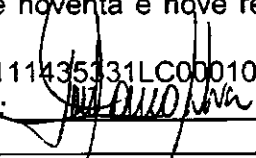
M.190.680/Apto.32 - Torre 1/B.B FCC: 8.174

#### Av.02 - TRANSPORTE DE HIPOTECA.

Em 04 de julho de 2019 - (prenotação nº 471.272 de 02/07/2019).

Procede-se a presente averbação para constar que, em conformidade com o registro nº 04 da matrícula nº 190.680, 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\$ 15.613.399,60 (quinze milhões, seiscentos e treze mil, trezentos e noventa e nove reais e sessenta centavos). Valor proporcional: **R\$ 97.583,75**.

Selo digital número: 111435331LC000104407HM19I.

O Oficial Substituto: , (Luiz Antônio da Silva).

#### Av.03 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 26 de janeiro de 2021 - (prenotação nº 494.925 de 12/01/2021).

Por instrumento particular nº 8.7877.1027356-1, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, no âmbito do programa casa verde e amarela, firmado neste município em 30 de dezembro de 2020, 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\$ 97.583,75** (noventa e sete mil, quinhentos e oitenta e três reais e setenta e cinco centavos).

Selo digital número: 111435331CW000273685XL21W.

A Escrevente: , (Shara Raissa Branquini).

#### R.04 - VENDA E COMPRA.

Em 26 de janeiro de 2021 - (prenotação nº 494.925 de 12/01/2021).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **VITTA PARQUE DOS PINUS RPO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **1) HEITOR FERREIRA DE SOUZA NETO**, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de escritório, RG nº 57.722.275-2-SSP/SP, CPF/MF nº 471.849.768-00, residente e domiciliado neste município, na rua Palmiro Bim nº 585, casa 43, Parque dos Pinus e **2) INGRID LEANDRA BOLDRIN DA SILVA**, brasileira, solteira, maior, auxiliar de escritório, RG nº 57.713.489-9-SSP/SP, CPF/MF nº 498.285.358-40, residente e domiciliada neste município, na rua Palmiro Bim nº 585, Casa 43, Parque dos Pinus, o imóvel objeto da presente ficha, pelo valor de **R\$ 10.588,33** (dez mil, quinhentos e oitenta e oito reais e trinta e três centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: **1) Valor total e origem dos recursos: R\$ 139.000,00**, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R\$ 25.265,93** pagos com recursos próprios, **R\$ 2.535,00** desconto concedido pelo FGTS/União e **R\$ 111.199,07** pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. **2) Aplicação dos recursos: R\$ 10.588,33**

(segue na ficha 02)



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FGEHG-7NEFD-C97SR-Y2H42>

CNM nº: 111435.2.0201211-37

**MATRÍCULA**  
**201.211**

**FICHA**  
**02**

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.190.680/Apto.32 - Torre 1/B.B FCC: 8.174  
Ribeirão Preto, 26 de janeiro de 2021.

**LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL**

Código (CNS) nº: 11.143-5

(dez mil, quinhentos e oitenta e oito reais e trinta e três centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e **R\$ 128.411,67** (cento e vinte e oito mil, quatrocentos e onze reais e sessenta e sete centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: R\$ 11.772,53. O prazo para construção desta unidade habitacional é 16/05/2022.

Selo digital número: 111435321PV000273686CV217.

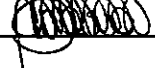
**A Escrevente:** , (Shara Raissa Branquini).

**R.05 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

Em 26 de janeiro de 2021- (prenotação nº 494.925 de 12/01/2021).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **1) HEITOR FERREIRA DE SOUZA NETO** e **2) INGRID LEANDRA BOLDRI DA SILVA**, 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\$ 111.199,07** (cento e onze mil, cento e noventa e nove reais e sete centavos), a ser reembolsado em 360 parcelas mensais e sucessivas, calculadas pelo sistema de amortização PRICE, e sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 7,00% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 7,2290% ao ano, sendo a primeira delas, no valor de R\$ 786,06, com vencimento para 22/01/2021, 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\$ 139.000,00 (cento e trinta e nove 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. Origem dos recursos: FGTS/União. Demais cláusulas e condições constantes no título.

Selo digital número: 111435321RA000273687IF21D.

**A Escrevente:** , (Shara Raissa Branquini).

**Av.06/201.211 - CONCLUSÃO DE OBRA.**

Em 31 de março de 2022- (prenotação nº 514.481 de 12/01/2022).

Por instrumento particular firmado neste município em 11 de janeiro de 2021, procede-se a presente averbação para constar que em virtude da construção do empreendimento denominado **Vitta Parque dos Pinus**, que recebeu o nº 1.150 da **avenida Ernesto Guevara La Serna** (Av.06/190.680) e instituição do respectivo condomínio (R.07/190.680), esta ficha passa a constituir a matrícula nº 201.211, referindo-se ao apartamento objeto

(segue no verso)



Valide aqui  
este documento

CNM nº: 111435.2.0201211-37

**MATRÍCULA**

**201.211**

**FICHA**

**02**

**Verso**

desta matrícula, já concluído.

Selo digital número: 111435331DO000422877QV22P.

**O Escrevente:** Vitor Pessotti Candido, (Vitor Pessotti Candido).

**Av.07/201.211 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.**

**Em 31 de março de 2022** - (prenotação nº 514.481 de 12/01/2022).

Por instrumento particular mencionado na Av.06, procede-se a presente averbação para constar que a convenção do condomínio "**Vitta Parque dos Pinus**" foi registrada nesta data e unidade de serviço, no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº **14.889**.

Selo digital número: 111435331FY000422878YB226.

**O Escrevente:** Vitor Pessotti Candido, (Vitor Pessotti Candido).

**R.08/201.211 - ATRIBUIÇÃO.**

**Em 31 de março de 2022** - (prenotação nº 514.481 de 12/01/2022).

Por instrumento particular mencionado na Av.06, procede-se o presente registro para consignar que, em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **Vitta Parque dos Pinus**, o apartamento objeto da presente matrícula, o qual foi avaliado em R\$ 128.411,67, teve os **direitos de devedor fiduciante** atribuídos a **HEITOR FERREIRA DE SOUZA NETO** e **INGRID LEANDRA BOLDRIN DA SILVA**, e os **direitos de credora fiduciária** foram atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todos já qualificados.

Selo digital número: 111435321OL000422879UV22Z.

**O Escrevente:** Vitor Pessotti Candido, (Vitor Pessotti Candido).

**Av.09/201.211 - CADASTRO.**

**Em 21 de agosto de 2025** - (prenotação nº 582.379 de 14/03/2025).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 06 de agosto de 2025, recepcionado eletronicamente, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, SP, em 11/08/2025, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte **377.522**.

Selo Digital: 1114353E1T00000090463525E.

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

**Av.10/201.211 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.**

**Em 21 de agosto de 2025** - (prenotação nº 582.379 de 14/03/2025).

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\$ 146.322,37** (cento e quarenta e

(Segue na ficha 03)



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FGEHG-7NEFD-C97SR-Y2H42>

CNM nº: 111435.2.0201211-37

**MATRÍCULA**  
**201.211**

**FICHA**  
**03**

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 21 de agosto de 2025.

**LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL**

seis mil, trezentos e vinte e dois reais e trinta e sete centavos). Valor venal: R\$ 70.127,15.  
Selo Digital: 111435331T00000090463625Y.

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

**CERTIDÃO**

Prenotação nº 582.379 - IN01347692C

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 201.211** 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, 21/08/2025 - 11:11

|                                                                       |                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Bruno de Sousa Feitosa - Escrevente          | <input type="checkbox"/> Thales Pavan - Escrevente                  |
| <input type="checkbox"/> Bruno Magalhães de Pava Marques - Escrevente | <input type="checkbox"/> Luís 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 111435391T00000090463425Q. Para conferir a procedência deste documento acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>