



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GPFN8-VTS8S-AJRS5-N6WES>

CNM nº: 111435.2.0201227-86

MATRÍCULA
201.227

FICHA
01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

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

FGC: 8.190

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

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

Apartamento nº 32, localizado no 3º pavimento, da Torre 1, Bloco C, 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: 111435311XM000103879PG19B.

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: 111435331RN000104152UF198.

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

Av.02 - TRANSPORTE DE HIPOTECA.

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0201227-86

MATRÍCULA

201.227

FICHA

01

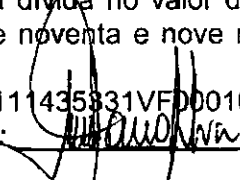
Verso

M.190.680/Apto.32 - Torre 1/B.C FCC: 8.190

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: 111435331VFD00104423CM196.

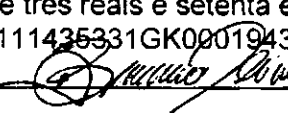
O Oficial Substituto: , (Luiz Antônio da Silva).

Av.03 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 28 de abril de 2020- (prenotação nº 483.983 de 15/04/2020).

Por instrumento particular nº 8.7877.0777062-2, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado neste município em 20 de março 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: 111435331GK000194312MB20D.

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

R.04 - VENDA E COMPRA.

Em 28 de abril de 2020- (prenotação nº 483.983 de 15/04/2020).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **VITTA PARQUE DOS PINUS RPO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, com sede neste município, na avenida Professor João Fiúsa, nº 2080, Sala 35, Jardim Canadá, já qualificada, **VENDEU** a **1) LUIZ AUGUSTO LAPLACA**, brasileiro, solteiro, maior, operador sac i, CPF/MF nº 370.119.548-05, residente e domiciliado neste município, na rua Edson Prandini nº 89, Jardim Heitor Rigon, e **2) HIGGOR PHILLIPE PEREIRA DE SOUZA**, brasileiro, solteiro, maior, secretário, estenógrafo, datilógrafo, recepcionista, telefonista e assemelhados, RG nº 40.501.513-6-SSP/SP, CPF/MF nº 440.869.408-84, residente e domiciliado neste município, na rua Carlos Cesar Tonelo nº 250 Jardim Heitor Rigon, 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\$ 22.392,06** pagos com recursos próprios, **R\$ 2.872,94** pagos com recursos advindos da conta vinculada do FGTS, **R\$ 2.535,00** desconto concedido pelo FGTS/União e **R\$ 111.200,00** pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. **2) Aplicação dos recursos: R\$ 10.588,33** (dez mil, quinhentos e

(segue na ficha 02)



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GPFN8-VTS8S-AJRS5-N6WES>

CNM nº: 111435.2.0201227-86

MATRÍCULA

201.227

FICHA

02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.190.680/Apto.32 - Torre 1/B.C FCC: 8.190

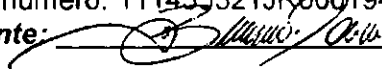
Ribeirão Preto, 28 de abril de 2020.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

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: 111435321JR000194313RH20I.

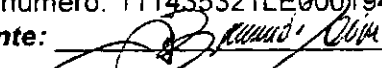
O Escrevente:  (Bruno Magalhães de Paiva Marques).

R.05 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 28 de abril de 2020- (prenotação nº 483.983 de 15/04/2020).

Por instrumento particular mencionado na Av.03. 1) LUIZ AUGUSTO LAPLACA e 2) HIGGOR PHILLIPE PEREIRA DE SOUZA, 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\$ 111.200,00 (cento e onze mil e duzentos reais), 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 6,5000% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 6,6971% ao ano, sendo a primeira delas, no valor de R\$ 724,12, com vencimento para 20/04/2020, 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: 111435321LE000194314JP20G.

O Escrevente:  (Bruno Magalhães de Paiva Marques).

Av.06/201.227 - 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 201.227, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula, já concluído.

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0201227-86

MATRÍCULA

201.227

FICHA

02

Verso

Selo digital número: 111435331TP000422941SD223.

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

Av.07/201.227 - 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: 111435331YJ000422942JU227.

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

R.08/201.227 - 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 LUIZ AUGUSTO LAPLACA e HIGGOR PHILLIPE PEREIRA DE SOUZA, e os direitos de credora fiduciária foram atribuídos à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, todos já qualificados.

Selo digital número: 111435321IQ000422943JC22X.

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

Av.09/201.227 - CADASTRO.

Em 18 de agosto de 2025 - (prenotação nº 582.732 de 18/03/2025).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 07 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 377.538.

Selo Digital: 1114353E1T00000090244225P.

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

Av.10/201.227 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 18 de agosto de 2025 - (prenotação nº 582.732 de 18/03/2025).

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\$ 146.210,63 (cento e quarenta e seis mil, duzentos e dez reais e sessenta e três centavos). Valor venal: R\$ 70.127,15.

(Segue na ficha 03)



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GPFN8-VTS8S-AJRS5-N6WES>

CNM nº: 111435.2.0201227-86

MATRÍCULA

201.227

FICHA

03

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 18 de agosto de 2025.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Selo Digital: 111435331T000000902443259.

A Escrevente:

Joseane Soares Forggia Carrocini

(Joseane Soares Forggia Carrocini)

CERTIDÃO

Prenotação nº 582.732 - IN01350687C

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 201.227 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, 18/08/2025 - 08:34

☐ 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 111435391T000000902441251. 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

ridigital

onr