



Valide aqui  
este documento

## livro n.º 2 - Registro Geral

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE BAURU - S. PAULO  
CNS N.º 11.263-1

MATRÍCULA  
**141.947**

FOLHA  
**01**

Bauru, 09 de julho de 2020.

CNM: 112631.2.0141947-12

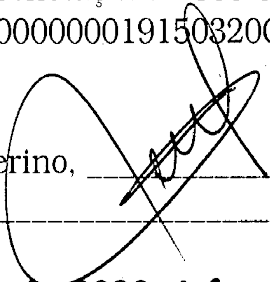
M 132.173/ Apartamento nº 31 – do Bloco B – Torre 02

**IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA** denominada **apartamento, em fase de construção**, identificada sob nº **31**, localizada no **3º Pavimento do Bloco B da Torre nº 2** do empreendimento **Vitta Jardim Oliveiras**, situado na Rua A, s/nº, nesta cidade de **Bauru-SP**, contendo a área real total de 84,057 metros quadrados; sendo 41,970 metros quadrados de área real privativa; 20,450 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; 21,637 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo-lhes ainda uma **fração ideal** no terreno e nas coisas de uso comum de **0,2492158%**, e 46,113 metros quadrados de terreno.

**CADASTRO: 4/3769/1** - empreendimento.

**PROPRIETÁRIA: VITTA SÃO JOSÉ | BRU DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, CNPJ nº 19.440.192/0001-85, NIRE/JUCESP nº 35227968947, sediada em Bauru-SP, na Rua Neusa Aparecida Fukuda Gusson, s/n, lote 01, Novo Jardim Pagani.

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº **132.173** de 27/11/2019, e seu **Registro nº 1** de 18/12/2019 (incorporação imobiliária), deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP. Prenotação nº 339.829 de 02/07/2020.  
*Selo Digital:* 1126313E1000000019150320G.

O Oficial Interino,  Américo Zanetti Junior.

**Av.1 - Em 09 de julho de 2020. A fração ideal e respectiva futura unidade autônoma** do empreendimento **Vitta Jardim Oliveiras**, juntamente com outras, esta compreendida na hipoteca a seguir: a proprietária e incorporadora VITTA SÃO JOSÉ | BRU DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, **deu em primeira e especial hipoteca** a totalidade das frações ideais que correspondem as **120 (cento e vinte) futuros apartamentos**, que integram o **Módulo I**, numericamente designadas por: **1 à 4, 11 à 14, 21 à 24, 31 à 34 e 41 à 44 dos Blocos A, B e C das Torres nº 1 e 2** do referido empreendimento, bem como as benfeitorias que lhe serão acrescentadas, com as características definidas no processo relativo à presente operação de crédito, avaliadas em R\$20.400.000,00, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, NIRE/JUCESP nº 53500000381, sediada em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4,

- segue no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WVYZC-PA3PH-GRAHZ-DKT43>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
**141.947**

FOLHA  
**01**  
VERSO

CNM: 112631.2.0141947-12

lotes 3/4, em garantia do financiamento com recursos do **FGTS/PMCMV**, no **valor** de R\$12.513.385,22 (doze milhões, quinhentos e treze mil, trezentos e oitenta e cinco reais e vinte e dois centavos), destinado a construção/legalização nas obras dos referidos apartamentos do empreendimento, a serem concluídas no prazo de 36 meses, sendo 24 meses de amortização, sendo as parcelas calculadas segundo o Sistema de Amortização Constante (SAC), à taxa de juros anual nominal de 8,0000% e efetiva de 8,3000%. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título. Foi apresentada pela devedora a Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - Ministério da Fazenda aos 17/02/2020, válida até 15/08/2020, código de controle da certidão: B75F.FFFC.ABBC.48C3. *Emolumentos e selos cobrados nos termos da Lei nº 12.424/2011 - PMCMV - com redução de 50%, conforme Instrumento Particular nº 8.7877.0808454-4, lavrado pela Caixa Econômica Federal na forma do §5º do artigo 61 da Lei Federal nº 4.380/1964, firmado em São Paulo-SP aos 18/03/2020, prenotação nº 337.845 de 08/04/2020, registrado sob nº 3 de 23/04/2020 da matrícula nº 132.173 deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP.*  
*Selo Digital: 1126313310000000191504200.*

Thiago Neves Pereira

Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta

Escreventes Autorizados

**Av.2 - Em 09 de julho de 2020.** Pelo título do R.3, procede-se a presente para constar o **cancelamento parcial da hipoteca** mencionada na **Av.1**, ou seja, somente com relação a fração ideal e respectiva futura unidade autônoma, conforme ficou autorizado pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, no item 1.7 do referido título.

*Selo Digital: 1126313J10000000191505201.*

Thiago Neves Pereira

Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta

Escreventes Autorizados

**R.3 - Em 09 de julho de 2020.** Por Instrumento Particular nº 8.7877.0851767-

- continua na folha 2 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WVYZC-PA3PH-GRAHZ-DKT43>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



livro n.º 2 - Registro Geral

Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
**141.947**

FOLHA  
**02**

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE BAURU - S. PAULO  
CNS N.º 11.263-1

Bauru, 09 de julho de 2020.

CNM: F12631.2.0141947-12

M 132.173/ Apartamento nº 31 – do Bioco B – Torre 02

0, lavrado pela Caixa Econômica Federal, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei Federal nº 4.380/1964, alterada pela Lei nº 5.049/1966, e da Lei nº 11.977/2009, alterada pela Lei nº 12.424/2011, firmado em Bauru-SP aos 16/06/2020, VITTA SÃO JOSÉ | BRU DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, **vendeu a fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma** para **JORGE FLAVIO RODRIGUES DO ESPIRITO SANTO**, brasileiro, nascido aos 06/02/1978, solteiro, porteiro de edifício, RG nº 38.031.235-9-SSP/SP e CPF nº 266.986.968-89, com domicílio em Bauru-SP, onde reside na Rua Almeida Brandão, nº 12-50, Bloco B, apartamento 7, Vila Cardia, pelo preço de R\$10.317,52 (dez mil, trezentos e dezessete reais e cinquenta e dois centavos). Foi apresentada pela vendedora a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - Ministério da Fazenda aos 29/01/2020, válida até 27/07/2020, código de controle da certidão: A829.3A71.143A.6E88. Valor Tributário: R\$13.233,02. *Emolumentos e selos cobrados nos termos da Lei nº 12.424/2011 - PMCMV - com redução de 50%. Prenotação nº 339.829 de 02/07/2020.* Selo Digital: 112631321000000019150620Y.

Thiago Neves Pereira

Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta

Escreventes Autorizados

**R.4 - Em 09 de julho de 2020.** Pelo título do R.3, **a fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma** avaliada em R\$170.000,00, foi por JORGE FLAVIO RODRIGUES DO ESPIRITO SANTO dada em **alienação fiduciária** à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, NIRE/JUCESP nº 53500000381, sediada em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei Federal nº 9.514/1997, em garantia do financiamento com origem em recursos do **FGTS/União**, destinado à construção daquela unidade habitacional, a ser concluída no prazo de construção/legalização: 30/03/2023, nas condições constantes do item 4 do instrumento, sendo, **o valor** da dívida R \$89.633,51 (oitenta e nove mil, seiscentos e trinta e três reais e cinquenta e um centavos), cujo saldo devedor será atualizado mensalmente na forma estabelecida pelo item 9, pagável no prazo contratado de 360 meses, através de igual número de prestações mensais e consecutivas, calculadas segundo sistema de amortização PRICE, à taxa anual de juros nominal de 5,00% e

- segue no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WVYZC-PA3PH-GRAHZ-DKT43>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
**141.947**

FOLHA  
**02**  
VERSO

CNM: 112631.2.0141947-12

efetiva de 5,1161%, acrescidas das parcelas mensais relativas aos prêmios de seguros, importando o encargo mensal inicial em R\$515,99, vencendo-se o primeiro deles aos 16/07/2020, e sendo a época do reajuste dos encargos aquela estipulada no item 6.3. Consta do título que o valor da compra e venda da fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma totaliza R \$170.000,00, sendo R\$57.194,08 referentes a recursos próprios, R\$9.462,41 referentes ao recursos de conta vinculada do FGTS, R\$13.710,00 referentes ao desconto complemento concedido pelo FGTS/União, e R\$89.633,51 o valor total do financiamento concedido pela credora. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título.

Selo Digital: 112631321000000019150720W.

Thiago Neves Pereira

Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta

Escreventes Autorizados

**Av.5 - Em 21 de julho de 2023.** Por Instrumento Particular de Instituição e Especificação do Condomínio firmado em Bauru-SP aos 05/05/2023, procede-se a presente a fim de constar que esta ficha complementar **passou a constituir a matrícula nº 141.947** - Código Nacional de Matrícula - **CNM nº 112631.2.0141947-12**, que corresponde a unidade autônoma nela identificada, concluída integralmente, cadastrada junto a **Prefeitura Municipal de Bauru-SP** sob nº **4/3769/097**, cujo empreendimento recebeu a placa numérica **1-70 da Rua Telezinho Gomes Sardim**, conforme se verifica da Av.9 e R.10 da matrícula nº 132.173 deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP. A Convenção de Condomínio foi registrada sob nº **11.774** de 21/07/2023, Livro 3 - Registro Auxiliar deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP. Prenotação nº 374.347 de 26/05/2023.

Selo Digital: 1126313E10000000474059231

Paulo Augusto da Silva  
Escrevente Autorizado

Américo Zanetti Junior  
Oficial Interino

**R.6 - Em 21 de julho de 2023.** Pelo título da Av.5, a **unidade autônoma objeto desta matrícula** foi atribuída a **JORGE FLAVIO RODRIGUES DO ESPIRITO SANTO**, pelo valor de R\$159.682,48. Base de Cálculo: R\$159.682,48.

Selo Digital: 112631321000000047445923H

Paulo Augusto da Silva  
Escrevente Autorizado

Américo Zanetti Junior  
Oficial Interino

Continua na folha nº 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WVYZC-PA3PH-GRAHZ-DKT43>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital



onr





Valide aqui  
este documento

ro n.º 2 - Registro Geral

MATRÍCULA

141.947

FOLHA

03

CNM

112631.2.0141947-12

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE BAURU - SÃO PAULO - CNS N.º 11.263-1

21 de outubro de 2025

AV.7 - Em 21 de outubro de 2025. Prenotação nº 395.077, de 15/10/2024.

**CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:** Nos termos do §7º do artigo 26 da Lei 9.514/97, a propriedade do imóvel desta matrícula fica consolidada em nome da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, pelo valor de R\$ 179.314,52 (cento e setenta e nove mil, trezentos e quatorze reais e cinquenta e dois centavos), em virtude do fiduciante JORGE FLAVIO RODRIGUES DO ESPIRITO SANTO, já qualificado, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 16/07/2025, com decurso o prazo em 07/08/2025, conforme certidão datada de 08/08/2025, e atendendo ao requerimento datado de 30 de setembro de 2025. Emitida a DOI por esta Serventia.

Selo Digital: 1126313310000000058976225A.

O Substituto do Oficial,

Américo Zanetti Junior.

\*\* FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA \*\*

\*\* VIDE CERTIDÃO NO VERSO \*\*

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WVYZC-PA3PH-GRAHZ-DKT43>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui  
este documento

## 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE BAURU -SP.

CNPJ/MF nº 52.607.628/0001-53. CNS nº 11.263-1

### CERTIDÃO DIGITAL DE INTEIRO TEOR DE MATRÍCULA CÉSAR AUGUSTO DI NATALE NOBRE 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BAURU - SÃO PAULO

**CERTIFICO** e dou fê que a presente certidão foi emitida nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/1973, sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de Certificação Digital ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001. Esta certidão deverá ser conservada em meio eletrônico, bem como sua autoria e integridade serem comprovadas. Bauru, data e hora abaixo indicadas.

*Assinatura Digital*

Ao Oficial: R\$ 42,22  
Ao Estado: R\$ 12,00  
Ao IPESP: R\$ 8,21  
Ao Reg.Civil: R\$ 2,22  
Ao TJSP: R\$ 2,90  
Ao Município: R\$ 0,84  
Ao MPSP: R\$ 2,03  
Total: R\$ 70,42

Certidão expedida às 10:12:50 horas do dia 21/10/2025  
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias  
(NSCGJSP, XVI, 15, "c").  
Para conferência do selo eletrônico pelo QR Code em  
<https://selodigital.tjsp.jus.br>  
Nº SELO: 1126313C3000000058976725G.  
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.  
ART.12, LEI 13.331/2002.  
Prenotação nº 395077



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WVYZC-PA3PH-GRAHZ-DKT43>