



ro n.º 2 - Registro Geral

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

143.783

FOLHA

01

CNM

112631.2.0143783-33

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

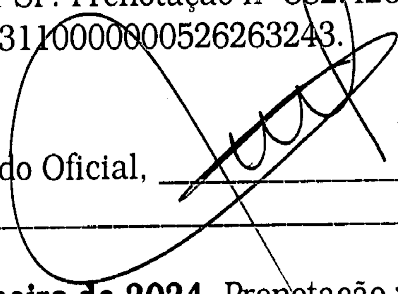
Bauru, 18 de janeiro de 2024.

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA denominada **apartamento**, identificada sob nº 4, localizada no **Térreo do Bloco D da Torre nº 2** do empreendimento **Vitta Jardim Figueiras**, situado na Rua Telezinho Gomes Sardim, nº 2-50, nesta cidade de **Bauru-SP**, contendo a área real total de 92,211 metros quadrados; sendo 44,740 metros quadrados de área real privativa; 20,817 metros quadrados de área comum de divisão não proporcional, incluindo nesta o direito de uso de uma vaga e área de circulação; 26,654 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 **0,2942164%** e 53,028 metros quadrados de terreno.

CADASTRO: 4/3770/107.

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 **132.175** de 27/11/2019, **R.2** de 21/08/2020 (incorporação imobiliária), e **R.10** de 18/01/2024 (instituição de condomínio), todos da referida matrícula nº **132.175** deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP. Prenotação nº 382.426 de 12/01/2024.
Selo Digital: 1126313110000000526263243.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

AV.1 - Em 18 de janeiro de 2024. Prenotação nº 382.426, de 12/01/2024.

ÔNUS EXISTENTES: Procede-se a presente a fim de constar que, o imóvel **acha-se gravado com os seguintes ônus:** 1) Por Termo de Constituição de Patrimônio de Afetação firmado em Bauru-SP aos 05/06/2020, pela proprietária, construtora e incorporadora **VITTA SÃO JOSÉ | BRU DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, nos termos dos artigos 31-A e 31-B da Lei nº 4.591/1964, procede-se a presente para constar que a **incorporação do empreendimento imobiliário VITTA JARDIM FIGUEIRAS fica submetido ao regime da afetação**, 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

- segue no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YYJ5L-BVSMW-YW77Q-SGZJH>

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



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

143.783

FOLHA

01

VERSO

CNM

112631.2.0143783-33

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YYJ5L-BVSMW-YW77Q-SGZJH>

afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes, prenotação nº 339.726 de 30/06/2020, **averbada sob nº 3** de 21/08/2020 da matrícula nº **132.175** deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP; e **2) A fração ideal e respectiva unidade autônoma** do empreendimento **Vitta Jardim Figueiras**, 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**, composto pelas **Torres 1 (blocos A e B) e 2 (blocos A, B, C e D)** 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\$19.982.756,20, 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, em garantia do financiamento com recursos do **FGTS/Programa Casa Verde e Amarela**, no valor de R\$11.646.711,86 (onze milhões, seiscentos e quarenta e seis mil, setecentos e onze reais e oitenta e seis 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, com 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 19/01/2021, válida até 18/07/2021, código de controle da certidão: BB74.613C.DF48.6681. Emolumentos e selos cobrados nos termos do artigo 9º da MP nº 996/2020 - Programa CASA VERDE E AMARELA - com redução de 50%, conforme Instrumento Particular nº 8.7877.1021591-0, 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 02/12/2020, prenotação nº 345.463 de 21/12/2020, **registrado sob nº 4** de 22/01/2021 da matrícula nº **132.175** deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP.

Selo Digital: 1126313E1000000052771724Z.

Escrevente Autorizado,

Felipe Faria de Castro.

Continua na folha nº 02

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



onr



ro n.º 2 - Registro Geral

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

143.783

FOLHA

02

CNM
112631.2.0143783-33

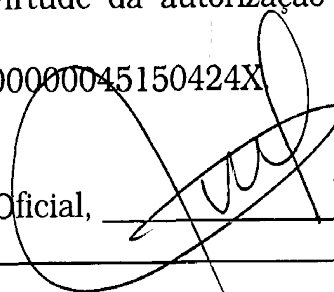
2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE BAURU - SÃO PAULO - CNS N.º 11.263-1

01 de julho de 2024

AV.2 - Em 01 de julho de 2024. Prenotação n.º 389.319, de 19/06/2024.

CANCELAMENTO: Nos termos do Contrato de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro de Habitação - Carta de Crédito Individual FGTS/Programa Minha Casa, Minha Vida - CCFGTS/PMCMV - SFH com Utilização do FGTS do Devedor (Contrato n.º 8.7877.1930540-7), com caráter de Escritura Pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei n.º 4.380/64, no âmbito dos Programas CCFGTS e MCMV, na forma da Lei n.º 11.977/09, datado de 27/05/2024, procede-se a presente averbação para constar que fica **cancelada a hipoteca mencionada na Av.1**, somente com relação a fração ideal e respectiva unidade autônoma, em virtude da autorização da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada.

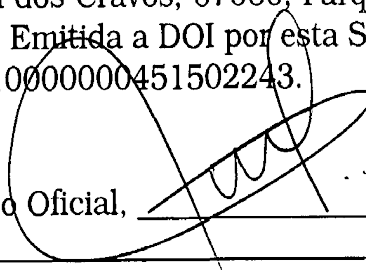
Selo Digital: 112631331000000045150424X

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

R.3 - Em 01 de julho de 2024. Prenotação n.º 389.319, de 19/06/2024.

VENDA E COMPRA PMCMV/FGTS: Pelo título da AV.2, a proprietária VITTA SÃO JOSÉ I BRU DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, já qualificada, vendeu o imóvel à **JULIA RAFAELA ALVES SEABRA BENTO**, brasileira, solteira, nascida em 16/06/2005, vendedora, inscrita no CPF sob n.º 507.498.928-03, residente e domiciliada na Alameda dos Cravos, 07060, Parque Vista Alegre, nesta cidade, pelo preço de R\$212.000,00. Emitida a DOI por esta Serventia.

Selo Digital: 1126313210000000451502243.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

R.4 - Em 01 de julho de 2024. Prenotação n.º 389.319, de 19/06/2024.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (PMCMV): Pelo título da AV.2, a proprietária **JULIA RAFAELA ALVES SEABRA BENTO**, já qualificada, **alienou fiduciariamente o imóvel** a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob n.º 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, lotes 3/4, quadra 4, na cidade de Brasília/DF, para garantia da dívida no valor de R\$133.748,00 (cento e trinta e três mil e setecentos e quarenta e oito reais), destinada à aquisição do imóvel (R.3) e demais obrigações contratuais, que será paga por meio de 420

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YYJ5L-BVSMW-YW77Q-SGZHJ>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

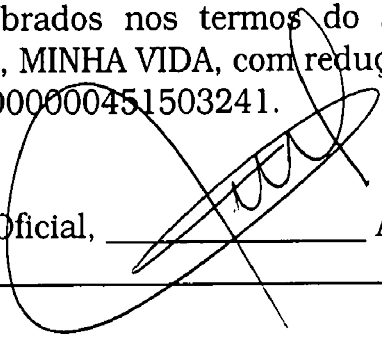
ri digital

onr

CNM
112631.2.0143783-33Valide aqui este documento
MATRÍCULA
143.783FOLHA
02

VERSO

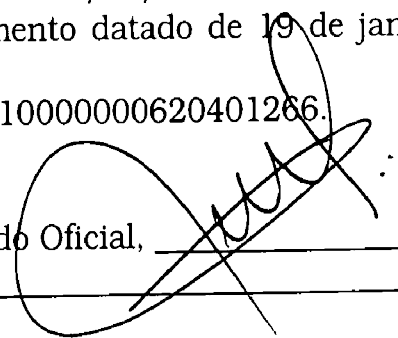
prestações mensais e sucessivas, reajustadas e amortizadas pelo Sistema de Amortização da Tabela Price - TP, nelas incluídos juros à taxa mensal nominal e efetiva de 0,4167%, anual nominal de 5,0000% e anual efetiva de 5,1161%, sendo de R\$701,01 o valor total do encargo inicial, vencível em 25/06/2024. Para efeitos de venda em público leilão foi atribuído ao imóvel o valor de R\$212.000,00 (duzentos e doze mil reais). O financiamento concedido à fiduciante adveio dos recursos do FGTS. Foi utilizada a quantia de R\$25.331,00 dos recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto, e ainda, R\$52.921,00 de recursos próprios. Emolumentos e selos cobrados nos termos do art. 43 da Lei 11.977/2009 - PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA, com redução de 50%.
Selo Digital: 1126313210000000451503241.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

AV.5 - Em 23 de janeiro de 2026. Prenotação nº 396.857, de 18/11/2024.

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\$ 216.329,80 (duzentos e dezesseis mil, trezentos e vinte e nove reais e oitenta centavos); em virtude da fiduciante JULIA RAFAELA ALVES SEABRA BENTO, já qualificada, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 31/10/2025, com decurso do prazo em 24/11/2025, conforme certidão datada de 25/11/2025, e atendendo ao requerimento datado de 19 de janeiro de 2026. Emitida a DOI por esta Serventia.

Selo Digital: 1126313310000000620401266.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA **
** VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA **

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YYJ5L-BVSMW-YW77Q-SGZJH>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via 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. Sobre a qual não há qualquer alienação, Onus reais ou Ações reipersecutórias, além do que nela contém. . 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 09:35:36 horas do dia 23/01/2026
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: 1126313C3000000062040626C.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.
ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 396857



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YYJ5L-BVSMWV-YW77Q-SGZHH>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YYJ5L-BVSMW-YW77Q-SGZHJ>

EM BRANCO