

**ivro n.º 2 - Registro Geral****2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE BAURU - S. PAULO
CNS N.º 11.263-1**Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

143.829

FOLHA

01

Bauru, 26 de março de 2021.

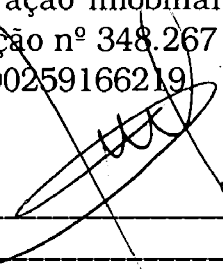
M 132.175/Apartamento nº 22 – do Bloco B – Torre 03

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA denominada **apartamento, em fase de construção**, identificada sob nº **22**, localizada no **2º Pavimento do Bloco B da Torre nº 3** do empreendimento **Vitta Jardim Figueiras**, situado na Rua Telezinho Gomes Sardim, nesta cidade de **Bauru-SP**, contendo a área real total de 87,865 metros quadrados; sendo 41,970 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; 25,078 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 **0,2768108%** e 49,891 metros quadrados de terreno.

CADASTRO: 4/3770/1 - 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 **132.175** de 27/11/2019, e seu **Registro nº 2** de 21/08/2020 (incorporação imobiliária), deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP. Prenotação nº 348.267 de 19/03/2021.
Selo Digital: 1126313E10000000259166219

O Oficial Interino,  Américo Zanetti Junior.

Av.1 - Em 26 de março de 2021. A fração ideal e respectiva futura 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 **80 (oitenta) futuros apartamentos**, que integram o **Módulo II**, composto pela **Torre 3 (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\$13.216.564,80, 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**

- segue no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/37W49-ZSJ7Z-SZ9HD-7Q3EF>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

143.829

FOLHA

01

VERSO

Verde e Amarela, no valor de R\$7.684.591,30 (sete milhões, seiscentos e oitenta e quatro mil, quinhentos e noventa e um reais e trinta 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%, prenotação nº 346.056 de 12/01/2021, **registrado sob nº 5** de 22/01/2021 da matrícula nº **132.175** deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP.

Selo Digital: 1126313E10000000259167217.

Thiago Neves Pereira

Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta

Escreventes Autorizados

Av.2 - Em 26 de março de 2021. 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: 112631331000000025916821R.

Thiago Neves Pereira

Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta

Escreventes Autorizados

R.3 - Em 26 de março de 2021. Por Instrumento Particular nº 8.7877.1070856-8, 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 Federal nº 14.118/2021, firmado em Bauru-SP aos 26/02/2021, VITTA SÃO JOSÉ | BRU DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, **vendeu a fração ideal do terreno e respectiva futura unidade**

- continua na folha 2 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/37W49-ZSJ7Z-SZ9HD-7Q3EF>



Livro n.º 2 - Registro Geral

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE BAURU - S. PAULO
CNS N.º 11.263-1Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

143.829

FOLHA

02

Bauru, 26 de março de 2021.

autônoma para **LUCAS DOS REIS RIBEIRO**, brasileiro, nascido aos 13/01/1996, solteiro, motorista, CPF nº 409.193.038-70, com domicílio em Bauru-SP, onde reside na Rua Mario Gonzaga Junqueira, nº 2-64, Parque São João, pelo preço de R\$19.310,25 (dezenove mil, trezentos e dez reais e vinte e cinco centavos). Foi apresentada pela vendedora 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. Valor Tributário: R\$14.386,76. Emolumentos e selos cobrados nos termos do artigo 10º da Lei Federal nº 14.118/2021 - Programa CASA VERDE E AMARELA - com redução de 50%. Prenotação nº 348.267 de 19/03/2021.

Selo Digital: 112631321000000025916921R.

Thiago Neves Pereira

Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta

Escreventes Autorizados

R.4 - Em 26 de março de 2021. Pelo título do R.3, **a fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma** avaliada em R\$165.207,06, foi por **LUCAS DOS REIS RIBEIRO**, 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: 19/02/2024, nas condições constantes do item 4 do instrumento, sendo **o valor** da dívida R\$91.032,40 (noventa e um mil e trinta e dois reais e quarenta 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 4,7500% e efetiva de 4,8547%, acrescidas das parcelas mensais relativas aos prêmios de seguros, importando o encargo mensal inicial em R\$496,02, vencendo-se o primeiro deles aos 24/03/2021, 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\$165.207,00, sendo R\$61.050,03 referentes a recursos próprios; R\$2.380,57 referentes ao recursos de conta vinculada do

- segue no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/37W49-ZSJ7Z-SZ9HD-7Q3EF>

M 132.175/ Apartamento nº 22 - do Bloco B - Torre 03



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

143.829

FOLHA

02

VERSO

FGTS; R\$10.744,00 referentes ao desconto complemento concedido pelo FGTS/União, e R\$91.032,40 o valor total do financiamento concedido pela credora. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título.

Selo Digital: 1126313210000000259170218.

Thiago Neves Pereira

Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta

Escreventes Autorizados

AV.5 - Em 18 de janeiro de 2024. Prenotação nº 382.426, de 12/01/2024.

CONVERSÃO EM MATRÍCULA: Verifica-se que em virtude da construção averbada sob o nº 9 é da instituição e especificação do condomínio denominado **Vitta Jardim Figueiras**, registrada sob o nº 10, na matrícula nº 132.175, e convenção de condomínio registrada sob o nº 11.858, Livro 3-Auxiliar deste 2º Oficial de Registro de Imóveis, **a fração ideal objeto desta ficha complementar**, cadastrada junto a Prefeitura Municipal de Bauru, sob o nº **4/3770/153**, foi **convertida na matrícula nº 143.829**.

Selo Digital: 1126313E10000000526771246

Escrevente Autorizado,

Felipe Faria de Castro.

R.6 - Em 18 de janeiro de 2024. Prenotação nº 382.426, de 12/01/2024.

ATRIBUIÇÃO: Nos termos do instrumento de instituição e especificação de condomínio referido no R.10 da matrícula 132.175, **a unidade autônoma objeto desta matrícula foi atribuída a LUCAS DOS REIS RIBEIRO**, pelo valor de R\$ 145.896,67 (cento e quarenta e cinco mil, oitocentos e noventa e seis reais e sessenta e sete centavos).

Selo Digital: 112631321000000052750524W

Escrevente Autorizado,

Felipe Faria de Castro.

AV.7 - Em 11 de novembro de 2025. Prenotação nº 402.050, de 11/03/2025.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Nos termos do §7º do artigo 26 da Lei
Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/37W49-ZSJ7Z-SZ9HD-7Q3EF>

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



CNM: 112631.2.0143829-89

ro n.º 2 - Registro Geral

CNM

112631.2.0143829-89

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

143.829

FOLHA

03

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

11 de novembro de 2025

9.514/97, a propriedade do imóvel desta matrícula fica consolidada em nome da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, pelo valor de R\$ 177.502,37 (cento e setenta e sete mil, quinhentos e dois reais e trinta e sete centavos), em virtude do fiduciante LUCAS DOS REIS RIBEIRO, já qualificado, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 28/08/2025, com decurso o prazo em 18/09/2025, conforme certidão datada de 19/09/2025, e atendendo ao requerimento datado de 30 de outubro de 2025. Emitida a DOI por esta Serventia. Selo Digital: 112631331000000059603825G.

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/37W49-ZSJ7Z-SZ9HD-7Q3EF>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



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\$ 44,20
Ao Estado: R\$ 12,56
Ao IPESP: R\$ 8,60
Ao Reg.Civil: R\$ 2,33
Ao TJSP: R\$ 3,03
Ao Município: R\$ 0,88
Ao MPSP: R\$ 2,12
Total: R\$ 73,72

Certidão expedida às 14:19:19 horas do dia 11/11/2025
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: 1126313C30000000596043255.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.
ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 402050



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/37W49-ZSJ7Z-SZ9HD-7Q3EF>

Rua Rio Branco, 16-56 - Vila América, Bauru - SP - CEP 17014-037
Tel: (14) 3010-8040 - www.2registrobauru.com.br