



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0208790-95

MATRÍCULA
208.790

FICHA
01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.182.688/Apto.34 - Torre 4/B.D FCC: 10.114
Ribeirão Preto, 23 de novembro de 2020.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 34, Torre 4 - Bloco D, Vitta Parque dos Manacás, estrada Vicente Canuto nº 280.

Apartamento nº 34, localizado no 3º pavimento, da Torre 4, Bloco D, do empreendimento em fase de construção, denominado Vitta Parque dos Manacás, situado neste município, na estrada Vicente Canuto nº 280, que possuirá área real total de 88,448 metros quadrados, sendo 43,060 metros quadrados de área real privativa coberta, 21,660 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 23,728 metros quadrados, correspondendo-lhe ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,00223214.

CADASTRO MUNICIPAL: 366.668 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: VITTA VIA NORTE 4 RPO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 28.424.085/0001-54, com sede neste município, na avenida Professor João Fiúsa nº 2.080, Sala 12, Jardim Canadá.

REGISTRO ANTERIOR: R.02/182.688 de 08 de julho de 2020; e incorporação de condomínio registrada sob nº 07 na matrícula nº 182.688 em 20 de julho de 2020. Ficha complementar aberta em conformidade com disposto no item 221.1 do capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Ribeirão Preto, 23 de novembro de 2020 - (prenotação nº 492.499 de 18/11/2020).

Selo digital número: 111435311DM000253629QU201.

O Escrevente: *Rafael Talamoni* (Rafael Talamoni).

R.01 - HIPOTECA.

Em 26 de janeiro de 2021- (prenotação nº 494.366 de 29/12/2020).

Por instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças - contrato nº 8.7877.0997152-8, com caráter de escritura, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4380/64, firmado em São Paulo/SP em 13 de novembro de 2020, recepcionado eletronicamente, sob nº AC000692370, nos termos dos itens 365 e ss, do capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, a proprietária VITTA VIA NORTE 4 RPO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, já qualificada, deu em GARANTIA HIPOTECÁRIA o imóvel objeto desta ficha complementar, juntamente com os demais apartamentos integrantes das Torres 04 e 05, dos blocos A, B, C, D e E, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, na Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 03/04, para garantia da dívida no valor de R\$ 15.047.100,36 (quinze milhões, quarenta e sete mil, cem reais e trinta e seis centavos), valor este a ser utilizado e amortizado da seguinte forma: a)

LIBERAÇÃO DO CRÉDITO: O crédito será disponibilizado em parcelas, em valor proporcional ao percentual da execução das obras do empreendimento e de acordo com o cronograma físico-financeiro indicado no título; b) **ENCARGOS FINANCEIROS:** Sobre o valor da dívida foi ajustada a incidência de juros à taxa nominal de 8,0000% ao ano,

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0208790-95

MATRÍCULA

208.790

FICHA

01

Verso

M.182.688/Apto.34 - Torre 4/B.D FCC: 10.114

correspondente à taxa efetiva de 8,3000% ao ano, na forma constante do título; c) **PRAZOS DO FINANCIAMENTO**: período da construção: 36 meses; prazo total do financiamento: 24 meses; e d) **FORMA DE PAGAMENTO**: O primeiro pagamento será realizado no primeiro dia do mês subsequente à liberação da última parcela do crédito aberto, prevista no cronograma físico-financeiro indicado no título, e os demais pagamentos vencerão no mesmo dia dos meses subsequentes. O valor dos imóveis para fins do artigo 1484 do Código Civil é de R\$ 23.880.000,00 (vinte três milhões e oitocentos e oitenta mil reais). Demais termos e condições constantes do título. Valor proporcional: R\$ 94.044,37.

Selo digital número: 111435327HK000273855AN21I.

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

Av.02 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 26 de fevereiro de 2021- (prenotação nº 496.295 de 12/02/2021).

Por instrumento particular nº 8.7877.1006112-2, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado neste município em 14 de janeiro de 2021, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da hipoteca objeto do **R.01** da presente ficha, em virtude da quitação outorgada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. Valor da dívida: **R\$ 94.044,37** (noventa e quatro mil e quarenta e quatro reais e trinta e sete centavos).

Selo digital número: 111435331QH000284203JS213.

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

R.03 - VENDA E COMPRA.

Em 26 de fevereiro de 2021- (prenotação nº 496.295 de 12/02/2021).

Por instrumento particular mencionado na Av.02, **VITTA VIA NORTE 4 RPO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **ALEXSANDRO COSTA DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, maior, polidor, CPF/MF nº 484.359.518-71, residente e domiciliado neste município, na avenida dos Andradas nº 1.578, Parque Ribeirão Preto, o imóvel objeto da presente ficha, pelo valor de **R\$ 13.883,89** (treze mil, oitocentos e oitenta e três reais e oitenta e nove centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: **1) Valor total e origem dos recursos: R\$ 150.000,00**, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R\$ 28.518,81** pagos com recursos próprios, **R\$ 2.216,57** pagos com recursos advindos da conta vinculada do FGTS, **R\$ 10.637,00** desconto concedido pelo FGTS/União e **R\$ 108.627,62** pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. **2) Aplicação dos recursos: R\$ 13.883,89** (treze mil, oitocentos e oitenta e três reais e oitenta e nove centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e **R\$ 136.116,11** (cento e trinta e seis mil, cento e dezesseis reais e onze centavos), à aquisição

(segue na ficha 02)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0208790-95

MATRÍCULA
208.790

FICHA
02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.182.688/Apto.34 - Torre 4/B.D FCC: 10.114

Ribeirão Preto, 26 de fevereiro de 2021.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: R\$ 17.467,31. O prazo para construção desta unidade habitacional é 14/12/2023.

Selo digital número: 111435321JB000284204LG216.

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

R.04 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 26 de fevereiro de 2021- (prenotação nº 496.295 de 12/02/2021).

Por instrumento particular mencionado na Av.02, ALEXSANDRO COSTA DOS SANTOS, já qualificado, deu 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 pelo devedor fiduciante, no valor de R\$ 108.627,62 (cento e oito mil, seiscentos e vinte e sete reais e sessenta e dois 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 4,7500% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 4,8547% ao ano, sendo a primeira delas, no valor de R\$ 588,46, com vencimento para 14/02/2021, e as seguintes em igual dia dos meses subsequentes. Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se o devedor possuidor direto 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\$ 150.000,00 (cento e cinquenta 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: 111435321MM000284206OF21K.

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

Av.05 - BENEFÍCIO DE SERVIDÃO DE PASSAGEM.

Em 02 de setembro de 2021- (prenotação nº 507.076 de 01/09/2021).

Procede-se a presente averbação para constar que, em conformidade com a averbação nº 12 da matrícula nº 182.688, o imóvel objeto desta ficha complementar encontra-se beneficiado por uma servidão perpétua de passagem de esgotos e águas pluviais, conforme registro nº 04 da matrícula nº 183.782 deste Registro de Imóveis.

Selo digital número: 111435331ES000349075HR21C.

O Escrevente: Luiz Paulo de Sousa, (Luiz Paulo de Sousa).

Av.06 - ATUALIZAÇÃO DE REGISTRO ANTERIOR.

Em 05 de maio de 2022- (prenotação nº 519.653 de 22/04/2022).

Por escritura pública de 09 de março de 2022 (livro nº 1.259, fls. 291/297) lavrada pelo 2º

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0208790-95

MATRÍCULA
208.790

FICHA
02

Verso

M.182.688/Apto.34 - Torre 4/B.D FCC: 10.114

Tabelião de Notas de Ribeirão Preto/SP e certidões nºs 420/2021, 421/2021, 422/2021 e 423/2021 emitidas em 31 de janeiro de 2022 pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP, procede-se a presente averbação para constar que em conformidade com a averbação nº 14 da matrícula nº 182.688, em virtude do encerramento da referida matrícula, todos os atos a serem praticados nesta ficha complementar ficam vinculados à matrícula nº 201.988, até a conclusão do empreendimento e transformação desta ficha complementar em matrícula.

Selo digital número: 111435331LY000436543MO22R.

O Escrevente: _____, (Luiz Paulo de Sousa).

Av.07/208.790 - CONCLUSÃO DE OBRA.

Em 14 de agosto de 2023 - (prenotação nº 545.112 de 14/07/2023).

Por instrumento particular firmado neste município em 12 de julho de 2023, recepcionado eletronicamente, procede-se a presente averbação para constar que em virtude da construção do empreendimento denominado **Vitta Parque dos Manacás**, que recebeu o nº 280 da estrada Vicente Canuto (Av.07/201.988) e instituição do respectivo condomínio (R.08/201.988), esta ficha passa a constituir a matrícula nº 208.790, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula, já concluído.

Selo digital número: 111435331NL000611893AE23R.

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

Av.08/208.790 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Em 14 de agosto de 2023 - (prenotação nº 545.112 de 14/07/2023).

Por instrumento particular firmado neste município em 12 de julho de 2023, recepcionado eletronicamente, procede-se a presente averbação para constar que a convenção do condomínio "**Vitta Parque dos Manacás**" foi registrada nesta data e unidade de serviço, no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº 15.086.

Selo digital número: 111435331SE000611894NW238.

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

R.09/208.790 - ATRIBUIÇÃO.

Em 14 de agosto de 2023 - (prenotação nº 545.112 de 14/07/2023).

Por instrumento particular firmado neste município em 12 de julho de 2023, recepcionado eletronicamente, procede-se o presente registro para consignar que, em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **Vitta Parque dos Manacás**, o apartamento objeto desta matrícula, o qual foi avaliado em R\$ 136.116,11, teve os **direitos de devedor fiduciante** atribuídos a **ALEXSANDRO COSTA DOS SANTOS**, e os **direitos de credora fiduciária** foram atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todos já qualificados.

(segue na ficha 03)



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CFQFV-LNSNB-SBKTR-N853Z>

CNM nº: 111435.2.0208790-95

MATRÍCULA

208.790

FICHA

03

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 14 de agosto de 2023.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

Selo digital número: 111435321GN000611895JH23N.

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

Av.10/208.790 - CADASTRO.

Em 05 de janeiro de 2026 - (prenotação nº 590.668 de 21/07/2025).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 12 de dezembro de 2025, recepcionado eletronicamente, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, SP, em 16 de dezembro de 2025, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte **390.282**.

Selo Digital: 1114353E1T00000097296626P.

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

Av.11/208.790 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 05 de janeiro de 2026 - (prenotação nº 590.668 de 21/07/2025).

Por requerimento mencionado na Av.10, tendo em vista a regular notificação do fiduciante e o decurso de prazo sem a purgação da mora referente ao contrato de alienação fiduciária registrado sob nº 04 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\$ 157.112,64** (cento e cinquenta e sete mil, cento e doze reais e sessenta e quatro centavos). Valor venal: R\$ 74.821,69.

Selo Digital: 111435331T000000972967269.

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

CERTIDÃO

Prenotação nº 590.668 - IN01420311C

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão digital, 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 208.790 até o dia útil anterior a esta data, incluindo o último ato sob nº 11, 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, 05/01/2026 - 14:37

Assinada digitalmente, por:
Joseane Soares Forggia Carrocini - Escrevente

As custas e emolumentos relativos à emissão desta certidão se encontram incluídas no recibo de atos praticados anexo ao título.
Selo Digital nº 111435391T000000972965261. Para conferir a procedência deste documento acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>