

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

Nº 57.571

FOLHA

01

COMARCA DE JABOTICABAL - S.P.

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 12007-1

M.51.876/Apto 33 – Bloco C – Torre 5

FCC: 644

Jaboticabal, 27 de dezembro de 2021.

IMÓVEL: O APARTAMENTO nº 33, em construção, 3º Pavimento da TORRE 5, BLOCO “C”, do Condomínio denominado “VITTA JARDIM DAS MAGNÓLIAS”, nesta cidade, município e comarca de Jaboticabal, situado na Rua Professora Luzia Marques, número 101, com área real total de 88,745 metros quadrados; sendo 43,060 metros quadrados de área real privativa coberta; 23,099 metros quadrados de área comum de divisão não proporcional, incluindo nesta o direito de uso de uma vaga de garagem e áreas de circulação, 22,586 metros quadrados de área comum de divisão proporcional, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,002707459%.

Cadastro Municipal número 39984 e inscrição número 01.03.0575.00016.03.00.000 (área total).

PROPRIETÁRIA: VITTA JABOTICABAL II JBT DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, com sede e foro nesta cidade, na Rua Rui Barbosa, nº 616, sala 03, centro, inscrita no CNPJ/MF nº 32.320.492/0001-99, NIRE 35231314191.

REGISTRO ANTERIOR: R.04/51.876, de 07 de outubro de 2021, do livro 2-RG, deste Serviço Registral. Incorporação Condominial registrada sob nº 05, na matrícula nº 51.876, em 27 de dezembro de 2021.

Ficha Complementar aberta em conformidade com o disposto no item 221.1 do Capítulo XX das Normas de Serviço Extrajudicial da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. **Prenotação nº 178.898, de 10/12/2021.**

O OFICIAL:

ALVARO BENEDITO TORREZAN

AV.01 - Em 06 de julho de 2022 – Transporte da HIPOTECA do R.09/51.876.

Pelo Contrato Particular de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças nº 8.7877.1422450-6, firmado em São Paulo-SP, em 27 de maio de 2022, com caráter de escritura pública, na forma do parágrafo 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela – Lei nº 14.118/2021 (encaminhado através de ofício eletrônico, Código de Remessa na Central: AC001730987), **VITTA JABOTICABAL II JBT DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada, deu em primeira e especial hipoteca, transferível a terceiros, a fração ideal correspondente ao terreno e às futuras 96 (noventa e seis) unidades residenciais, que serão distribuídas em 2 Torres (4 e 5) e 3 Blocos (A, B e C), inclusive o apartamento supra, que integram o Módulo 2 do empreendimento denominado **Vitta Jardim das Magnólias**, objeto da incorporação imobiliária registrada sob nº 05/51.876, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, em garantia da dívida ora confessada e demais obrigações assumidas pela devedora, no valor de **R\$10.983.645,59 (dez milhões, novecentos e oitenta e três mil, seiscentos e quarenta e cinco reais e cinquenta e nove centavos)** e o desembolso do financiamento será efetuado pela CAIXA em parcelas mensais, conforme o andamento das obras, de acordo com o percentual apontado no Relatório de Acompanhamento de Empreendimento (RAE) emitido pela CAIXA, sendo que o desembolso, além das demais condições definidas, será condicionado à confirmação de que foram aplicados na obra os recursos relativos à contrapartida da devedora, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento imobiliário denominado **Vitta Jardim das Magnólias**, composto neste Módulo 2, de 96 (noventa e seis) unidades autônomas, distribuídas em 2 Torres (4 e 5) e 3 Blocos (A, B e C), com prazo total em meses: Construção/legalização: 36 meses; Amortização: 24 meses; taxa de juros nominal: 8,0000% ao ano e taxa de juros efetiva: 8,3000% ao ano. Origem dos Recursos: FGTS/Programa Casa Verde e Amarela. Sistema de Amortização: Sistema de Amortização Constante (SAC), com demais cláusulas e condições constantes do instrumento. Valor da Garantia Hipotecária: R\$15.360.000,00. O Escrevente Autorizado: (Alex Ijanc' Fernandes). Prenotação nº 181.341, de 14/06/2022. Selo digital: 1200713G10000000127068221

AV.02 - Em 29 de fevereiro de 2024 - CANCELAMENTO DA HIPOTECA (AV.01).

Em virtude do cancelamento parcial da hipoteca registrada sob nº 09/51.876, com referência à fração ideal de 0,002707459% do imóvel supra, que corresponde à unidade autônoma em construção, denominada **apartamento 33, bloco C, torre 5 do empreendimento imobiliário Vitta Jardim das Magnólias**, fica cancelada a hipoteca averbada sob número 01, conforme autorização dada pela credora Caixa Econômica Federal-CEF, nos termos do item 1.5 do mesmo instrumento -segue no verso-

MATRÍCULA

Nº 57.571

FOLHA

01

VERSO

particular abaixo registrado, datado de 22 de janeiro de 2024. O Escrevente Autorizado:  (João Nilson Ribeiro Lima). Relação nº 041/2024 - Prenotação nº 189.546, de 21/02/2024. Selo Digital: 120071331000000035405249

R.03 - Em 29 de fevereiro de 2024 - VENDA E COMPRA.

Prenotação nº 189.546, de 21/02/2024.

Pelo Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do parágrafo quinto do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e outras obrigações no Sistema Financeiro da Habitação - SFH, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) - Lei nº 14.620, de 13/07/2023 - Recursos do FGTS - Programa Casa Paulista - Apoio ao Crédito Habitacional, datado de 22 de janeiro de 2024, **Vitta Jaboticabal II JBT Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda**, com sede e foro nesta cidade, na Rua Rui Barbosa, nº 510, sala 03, centro, já qualificada, **vendeu a fração ideal de 0,002707459% do imóvel retro, que corresponde à unidade autônoma em construção, denominada apartamento 33, bloco C, torre 5 do empreendimento imobiliário Vitta Jardim das Magnólias, objeto da incorporação imobiliária registrada sob nº 05/51.876, pelo preço de R\$16.120,22 (dezesesseis mil, cento e vinte reais e vinte e dois centavos), a LUCIO HENRIQUE DA SILVA**, RG nº 40.567.761-3-SSP/SP, CPF nº 233.909.478/09, rurícola, e sua mulher **JOSEFINA SANTOS DA SILVA**, RG nº 28.347.181-5-SSP/SP, CPF nº 170.591.248/61, do lar, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua José Iglesias, número 334. Valor venal total do terreno: R\$691.630,58. O Escrevente Autorizado:  (João Nilson Ribeiro Lima). Relação nº 041/2024. Selo Digital: 12007132100000003540324F

R.04 - Em 29 de fevereiro de 2024 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Prenotação nº 189.546, de 21/02/2024.

Pelo mesmo Instrumento Particular acima registrado sob nº 03, os proprietários **LUCIO HENRIQUE DA SILVA** e sua mulher **JOSEFINA SANTOS DA SILVA**, já qualificados, **alienaram fiduciariamente a fração ideal de 0,002707459% do imóvel retro, que corresponde à unidade autônoma em construção, denominada apartamento 33, bloco C, torre 5 do empreendimento imobiliário Vitta Jardim das Magnólias, objeto da incorporação imobiliária registrada sob nº 05/51.876, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, já qualificada, em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações, **no valor de R\$152.000,00 (cento e cinquenta e dois mil reais)**, que terá o prazo de amortização de 280 meses, com previsão para construção/legalização: 27/06/2025, com a taxa de juros ao ano: nominal 6,00% e efetiva 6,1677% e com a taxa de juros ao mês: nominal e efetiva 0,5000%, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 15/02/2024, que é composto da prestação mensal inicial (amortização + juros), no valor de R\$1.009,91; Tarifa de Administração - TA, no valor de R\$25,00; Prêmios de Seguros MIP e DFI, no valor de R\$36,42, sendo o valor total de R\$1.071,33. Época de reajuste dos encargos: De acordo com o item 5 do referido instrumento. Encargos devidos pelo proponente contratado e pagos à vista pelo FGTS/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012): Diferencial na Taxa de Juros: R\$1.098,31. Forma de pagamento do encargo mensal na data da contratação: Débito em Conta Corrente. Origem dos Recursos: FGTS/União. Sistema de Amortização: PRICE. Valor dos recursos próprios: R\$26.416,00. Valor do desconto complemento pelo FGTS/União: R\$1.584,00. Valor da subvenção FPHIS: R\$10.000,00. Prazo de carência para expedição de intimação: 15 (quinze) dias. Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$198.150,00. **Comparecem como incorporadora/agente promotor empreendedor: Vitta Jaboticabal II JBT Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda**, já qualificada, e **como construtora/fiadora: Vitta Residencial S/A**, com sede e foro em Ribeirão Preto/SP, na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1465, sala 326, Anexo 02, Jardim Botânico, inscrita no CNPJ/MF sob número 15.080.241/0001-65 e NIRE 35300518969. O Escrevente Autorizado:  (João Nilson Ribeiro Lima). Relação nº 041/2024. Selo Digital: 12007132100000003540424D

AV.05/57.571 - Em 11 de outubro de 2024 - TRANSFORMAÇÃO DA FICHA COMPLEMENTAR (FCC) em MATRÍCULA.

De conformidade com o disposto do item 222 do Capítulo XX das Normas de Serviço Extrajudicial da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, procede-se a presente averbação para constar que **em razão da conclusão da obra e averbação da construção do conjunto de prédios de apartamentos residenciais e registro da instituição e especificação do empreendimento denominado "VITTA JARDIM DAS MAGNÓLIAS", situado na Rua Professora Luzia Marques, número 101, nesta cidade e**

-segue às folhas 02-

V

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

Nº 57.571

FOLHA

02

COMARCA DE JABOTICABAL - S.P.

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 12007-1

comarca de Jaboticabal, conforme AV.11/51.876 e R.12/51.876 de 11/10/2024, esta ficha complementar é transformada, nesta data, em matrícula da respectiva unidade autônoma já construída e que compõe o condomínio. O Substituto do Oficial: (José Pedro Júnior). Prenotação nº 192.426, de 19/09/2024. Selo digital: 1200713G1HKOTVPIZL60GR124R

R.06/57.571 - Em 11 de outubro de 2024 - ATRIBUIÇÃO.

Prenotação nº 192.426, de 19/09/2024.

Pelo instrumento particular de instituição de condomínio datado de 16 de setembro de 2024, registrado nesta data sob número 12/51.876, procede-se o presente registro para consignar que em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado Vitta Jardim das Magnólias, **o apartamento objeto desta matrícula**, avaliado em R\$190.000,00 (cento e noventa mil reais), teve **os direitos de devedores fiduciários atribuídos a LUCIO HENRIQUE DA SILVA** e sua mulher **JOSEFINA SANTOS DA SILVA**, já qualificados, e **os direitos de credora fiduciária atribuídos à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, também já qualificada. Valor do imóvel: R\$190.000,00. Valor do terreno: R\$16.120,22. Valor base para cobrança de emolumentos: R\$173.879,78. O Substituto do Oficial: (José Pedro Júnior). Relação nº 196/2024. Selo digital: 120071321T00MOIMMEJ2U224S

AV.07/57.571 - Em 25 de novembro de 2025 - CADASTRO e CEP DO IMÓVEL.

1 - Conforme Certidão nº 06198/2025, extraída do processo nº 9222-3/2012, expedida pela Prefeitura Municipal de Jaboticabal, em 12 de novembro de 2025, é feita a presente averbação para constar que **o imóvel desta matrícula está cadastrado sob nº 42255, inscrito sob nº 1.03.0575.00016.03.16.015.**

2 - Conforme Ficha Cadastral Imobiliária, o **Código de Endereçamento Postal do imóvel - CEP é 14885-008.** O Escrevente Autorizado: (João Nilson Ribeiro Lima). Relação nº 222/2025. Prenotação nº 196.990, de 08/08/2025. Selo Digital: 120071331BTKJELKURKRA425H

AV.08/57.571 - Em 25 de novembro de 2025 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DA FIDUCIÁRIA.

Prenotação nº 196.990, de 08/08/2025.

Nos termos do requerimento datado de 12 de novembro de 2025 e mediante prova do recolhimento pela credora fiduciária do imposto de transmissão inter vivos, e pelo instrumento particular de financiamento com alienação fiduciária registrado sob nº 04/57.571, **fica consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, já qualificada, tendo em vista que a requerimento prenotado sob número 196.990, de 08/08/2025, **foram intimados os fiduciários Lucio Henrique da Silva** e sua mulher **Josefina Santos da Silva**, já qualificados, para satisfazerem no prazo de 15 (quinze) dias, as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, assim como os demais encargos, inclusive das despesas de cobrança e intimação, **tendo o prazo decorrido em 10/10/2025, sem que a fiduciante purgasse a mora.** Valor da avaliação do imóvel em 29/02/2024: R\$198.150,00. Valor venal do imóvel: R\$34.481,42. Valor base para cobrança de emolumentos: R\$201.293,50, o mesmo usado como base de cálculo do ITBI. O Escrevente Autorizado: (João Nilson Ribeiro Lima). Relação nº 222/2025. Selo Digital: 120071331CHPOSPX62E4N2250

CERTIDÃO RI - PRENOTAÇÃO Nº 196990 - MATRÍCULA: 57571

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente certidão lavrada em inteiro teor, composta de **003 página(s)**, foi extraída por meio **digital**, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula **57571**, e, nos termos do artigo 19, § 11º da referida Lei, "a certidão de inteiro teor contém a reprodução de todo seu conteúdo e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independente de certificação específica pelo oficial", encontrando-se nela lançados, portanto, todos os registros e averbações relacionados ao imóvel objeto da referida matrícula, ou as pessoas nela referidas, até a data de **26/11/2025**.
Último ato: AV. 08

PRAZO DE VALIDADE

Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XVI do Provimento CGJ 58/89, a certidão é válida por **30 (trinta) dias**, a contar da data de sua emissão.

JABOTICABAL, 27 de novembro de 2025**CUSTAS CONSTAM DO RECIBO******* VALOR DA CERTIDÃO: 73,72 *****

SELO DIGITAL
1200713C3YU8IHW6PBYBZD251
Criado em: 25/11/2025 às 15:17:12h
A procedência deste documento poderá ser verificada após 24 horas de sua expedição no site <https://selodigital.tjsp.jus.br> com o número do selo digital ou efetuando a leitura do "QRCode".

A presente certidão foi emitida sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital e assinada digitalmente por:

JOAO CARLOS PEREIRA - ESCRIVENTE

Emitida às 13:48:22h



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 35N3L-C42W9-XKQZB-HWSMQ

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

JOAO CARLOS PEREIRA (CPF 090.358.448-40)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/35N3L-C42W9-XKQZB-HWSMQ>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>