

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

Nº 57.644

FOLHA

01

COMARCA DE JABOTICABAL - S.P.

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 12007-1

M.51.876/Apto 14 – Bloco A – Torre 7

FCC: 717

Jaboticabal, 27 de dezembro de 2021.

IMÓVEL: O APARTAMENTO nº 14, em construção, 1º Pavimento da TORRE 7, BLOCO “A”, 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 05 de agosto de 2022 - Transporte da HIPOTECA do R.10/51.876.

Pelo Contrato Particular de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças nº 8.7877.1440438-5, firmado em São Paulo/SP, em 20 de junho 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: AC001798797), 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 112 (cento e doze) unidades residenciais, que serão distribuídas em 7 Blocos (A, B e C Torre 7 e A, B, C e D Torre 6), inclusive o apartamento supra, que integra o Módulo 3 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\$12.789.936,49 (doze milhões, setecentos e oitenta e nove mil e novecentos e trinta e seis reais e quarenta 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 3, de 112 (cento e doze) unidades autônomas, distribuídas em 7 Blocos (A, B e C Torre 7 e A, B, C e D Torre 6), com prazo total: Construção/legalização: 36 meses e 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\$17.920.000,00. O Escrevente Autorizado: (João Nilson Ribeiro Lima). Prenotação nº 181.830, de 19/07/2022. Selo digital: 1200713G1000000013080422L

AV.02/57.644 - Em 11 de outubro de 2024 – TRANSFORMAÇÃO DA FICHA COMPLEMENTAR (FCC) em MATRÍCULA.

De conformidade com o disposto no 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 no verso-

MATRÍCULA

Nº 57.644

FOLHA

01

VERSO

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: 1200713G1HKOTVLZ160GR124R

AV.03/57.644 - Em 17 de junho de 2025 - CADASTRO.

Conforme Certidão nº 03390/2025, extraída do processo nº 9222-3/2012, expedida pela Prefeitura Municipal de Jaboticabal, em 10 de junho de 2025, é feita a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula está cadastrado sob nº 42328 e inscrito sob nº 1.03.0575.00016.03.21.008. A Escrevente Autorizada: Ludimila da Silva Fernandes Gouvêa (Ludimila da Silva Fernandes Gouvêa). Selo Digital: 1200713G1XRUMO2F2OZ2V9259

AV.04/57.644 - Em 17 de junho de 2025 - CANCELAMENTO DA HIPOTECA (AV.01).

Em virtude do cancelamento parcial da hipoteca registrada sob nº 10/51.876, com referência à fração ideal de 0,002707459% do imóvel retro, que corresponde à unidade autônoma, denominada apartamento 14, bloco A, torre 7 do empreendimento imobiliário Vitta Jardim das Magnólias, fica cancelada a hipoteca transportada pela AV.01/57.644, conforme autorização dada pela credora Caixa Econômica Federal-CEF, nos termos do item 1.5 do mesmo Instrumento Particular abaixo registrado, datado de 16 de maio de 2025. A Escrevente Autorizada: Ludimila da Silva Fernandes Gouvêa (Ludimila da Silva Fernandes Gouvêa). Relação nº 113/2025 - Prenotação nº 196.025, de 02/06/2025. Selo Digital: 120071331IEICDM4N8VRUK258

R.05/57.644 - Em 17 de junho de 2025 - VENDA E COMPRA.

Prenotação nº 196.025, de 02/06/2025.

Pelo Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, de Venda e Compra de Unidade Concluída, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação - Programa Minha Casa, Minha Vida, na forma do parágrafo 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, datado de 16 de maio de 2025 (encaminhado através do Registro Eletrônico, e-Protocolo: AC008011588), Vitta Jaboticabal II JBT Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda, já qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula, pelo preço de **R\$190.000,00 (cento e noventa mil reais)**, a RUAN PAULO DE CARVALHO BARONE, RG nº 48.164.206-SSP/SP, CPF nº 417.422.028/02, brasileiro, solteiro, maior, veterinário e zootecnista, residente e domiciliado nesta cidade na Avenida Domingos Servidone, nº 311, Ponte Seca. Valor venal do imóvel: R\$34.481,42. A Escrevente Autorizada: Ludimila da Silva Fernandes Gouvêa (Ludimila da Silva Fernandes Gouvêa). Relação nº 113/2025. Selo Digital: 120071321H3XW5KAVRTBFV25X

R.06/57.644 - Em 17 de junho de 2025 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Prenotação nº 196.025, de 02/06/2025.

Pelo mesmo Instrumento Particular acima registrado sob nº 05, o proprietário RUAN PAULO DE CARVALHO BARONE, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, também 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 420 meses, com a taxa de juros ao ano: nominal 6,00% e efetiva 6,1677% e com a taxa de juros ao mês efetiva de 0,5000%, com vencimento do primeiro encargo mensal em 17/06/2025, que é composto da prestação mensal inicial (amortização + juros), no valor de R\$866,68; Tarifa de Administração – TA, no valor de R\$25,00; Prêmios de Seguro MIP e DFI, no valor de R\$30,54, sendo o valor total de R\$922,22. Época de reajuste dos encargos: De acordo com o item 6.3 do referido instrumento. Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012): Diferencial na Taxa de Juros: R\$1.432,18. 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\$36.481,00. Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$1.519,00. 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\$199.000,00. Comparecem como entidade organizadora/incorporadora/agente promotor empreendedor/fiadora: 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. A Escrevente Autorizada: Ludimila da Silva Fernandes Gouvêa (Ludimila da Silva Fernandes Gouvêa). Relação nº 113/2025. Selo Digital: 120071321V4R2AFXQV6S6825Y

-segue às folhas 02-

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

Nº 57.644

FOLHA

02

COMARCA DE JABOTICABAL - S.P.

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 12007-1

AV.07/57.644 - Em 11 de março de 2026 - **CADASTRO e CEP DO IMÓVEL.**

1 - Conforme Certidão nº 01071/2026, extraída do processo nº 9222-3/2012, expedida pela Prefeitura Municipal de Jaboticabal, em 19 de fevereiro de 2026, é feita a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula está cadastrado sob nº 42328 e inscrito sob nº 1.03.0575.00016.03.21.008.---

2 - Conforme Ficha Cadastral Imobiliária, o Código de Endereçamento Postal do imóvel - CEP é 14885-008. O Escrevente Autorizado: *[Assinatura]* (Victor Carlos Abruzezzi). Relação nº 047/2026 - Prenotação nº 198.545, de 25/11/2025. Selo Digital: 120071331B613TEQ3GY064268

AV.08/57.644 - Em 11 de março de 2026 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DA FIDUCIÁRIA.**

Prenotação nº 198.545, de 25/11/2025.

Nos termos do requerimento datado de 13 de fevereiro de 2026 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 06/57.644, 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 198.545, de 25/11/2025, foi intimado o fiduciante **Ruan Paulo de Carvalho Barone**, já qualificado, para satisfazer no prazo de 15 (quinze) dias, as prestações vencidas e as que se vencessem até a data do pagamento, assim como os demais encargos, inclusive das despesas de cobrança e intimação, tendo o prazo decorrido em 16/01/2026, sem que o fiduciante purgasse a mora. Valor da avaliação do imóvel em 17/06/2025: R\$199.000,00. Valor Venal do imóvel: R\$36.264,07. Valor base para cobrança de emolumentos: R\$201.439,30 (o mesmo usado para cobrança do ITBI). O Escrevente Autorizado: *[Assinatura]* (Victor Carlos Abruzezzi). Relação nº 047/2026. Selo Digital: 120071331PEJGZSGU5SJ728U

CERTIDÃO RI - PRENOTAÇÃO Nº 198545 - MATRÍCULA: 57644

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 **57644**, 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 **12/03/2026**. *-*-*-*-*
 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, 13 de março de 2026**CUSTAS CONSTAM DO RECIBO**

*** VALOR DA CERTIDÃO: 73,72 ***



SELO DIGITAL
 1200713C3SP5N7DOXT2P2926I
 Criado em: 11/03/2026 às 10:37:31h
 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 13:02:43h



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 4C844-WPB3S-N6WYN-HCSZ7

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/4C844-WPB3S-N6WYN-HCSZ7>

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

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