

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 120261.2.0025551-65

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE CRAVINHOS - ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERALMatrícula
25.551Folha
01
Frente

CNS nº 12.026-1

M.12.182/Apto.31, Bl.C, T.02 FCC 109**06 de julho de 2022**

IMÓVEL: Apartamento 31, Bloco C, Torre 02, integrante do empreendimento, em fase de construção, denominado **Vitta Lagos do Sul**, com frente para a **Avenida Francisca Almada, n. 391**, nesta cidade de Cravinhos/SP, que terá área real total de 82,336 metros quadrados, dos quais 43,060 metros quadrados serão de área real privativa, 19,089 metros quadrados serão de área comum de divisão não proporcional, incluído nesta o direito de uso de uma vaga de garagem individual e indeterminada, e 20,187 metros quadrados serão de área comum de divisão proporcional, com fração ideal equivalente a 0,004807692 ou 0,4807692% sobre o terreno e sobre as coisas comuns.

PROPRIETÁRIA: **RPO VITTA RESIDENCIAL 99 SPE LTDA**, CNPJ n. 39.512.739/0001-18, NIRE n. 35.236.484.302, com sede em Ribeirão Preto/SP, na Rua Couto Magalhães, n. 190, sala 16, Alto da Boa Vista.

REGISTRO ANTERIOR: R. 04 e R. 05 (incorporação) da Matrícula n. 12.182, deste Livro, desta Serventia.

Ficha complementar aberta em conformidade com o disposto no item 221.1, Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo.

Selo digital: 1202613110A00000075361220.

Cravinhos, 06 de julho de 2022.

O Oficial: (Daniel Carvalho Tavares).

Av. 01 – Protocolo n. 63.155, de 1º de julho de 2022 – TRANSPORTE DE REGIME DE AFETAÇÃO – Procede-se a esta averbação para constar que, em conformidade com a Av. 06/12.182, RPO Vitta Residencial 99 SPE Ltda, na qualidade de incorporadora do empreendimento denominado “Vitta Lagos do Sul”, submeteu a incorporação registrada sob n. 05 da Matrícula 12.182 ao regime do **patrimônio de afetação**, nos termos dos artigos 31-A e seguintes da Lei Federal n. 4.591/64, de modo que o terreno e as acessões dela decorrentes, bem como demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da incorporadora, constituindo patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Selo digital: 1202613E10A00000075362228. Cravinhos, 06 de julho de 2022.

O Oficial: (Daniel Carvalho Tavares).

Av. 02 – Protocolo n. 63.155, de 1º de julho de 2022 – TRANSPORTE DE HIPOTECA – Procede-se a esta averbação para constar que, em conformidade com o R. 08/12.182, o imóvel objeto desta ficha complementar encontra-se **hipotecado** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ n. 00.360.305/0001-04, NIRE n. 53.500.000.381, empresa

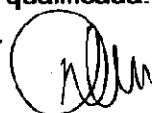
(Continua no verso)

Matrícula
25.551Folha
01
Verso

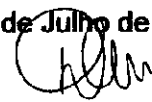
pública federal com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, para garantia da dívida no valor total de R\$ 22.419.108,31 (vinte e dois milhões, quatrocentos e dezenove mil e cento e oito reais e trinta e um centavos). Selo digital: 1202613E10A0000075363226. Cravinhos, 06 de julho de 2022.

O Oficial:  (Daniel Carvalho Tavares).

Av. 03 – Protocolo n. 63.229, de 08 de Julho de 2022 – CANCELAMENTO DO Av. 02 – Por contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - recursos do FGTS, n. 8.7877.1353495-1, celebrado em 31.03.2022, procede-se a esta averbação para **cancelar** a propriedade fiduciária objeto da Av. 02, em virtude de autorização da credora, Caixa Econômica Federal, anteriormente qualificada. Selo digital: 1202613J10A00000076072221. Cravinhos, 27 de Julho de 2022.

A Escrevente:  (Karina de Andrade Vessi).

R. 04 – Protocolo n. 63.229, de 08 de Julho de 2022 – COMPRA E VENDA – Pelo mesmo instrumento particular mencionado na Av. 03, RPO Vitta Residencial 99 SPE Ltda, anteriormente qualificada, **vendeu** o imóvel objeto desta ficha para **JOÃO PEDRO RAFAEL DOS SANTOS**, RG n. 58.526.997-X SSP/SP, CPF n. 482.506.628-30, brasileiro, solteiro, maior, estivador, residente e domiciliado em Cravinhos/SP, na Rua Maria Conceição Mirache, 169, pelo preço de R\$ 14.927,88 (quatorze mil e novecentos e vinte e sete reais e oitenta e oito centavos). O valor destinado à aquisição do imóvel objeto desta matrícula, somado ao da construção de imóvel residencial urbano a ser nele edificado, perfaz um total de R\$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais), composto pelos seguintes recursos: a) valor do financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal: R\$ 116.000,00; b) valor dos recursos próprios: R\$ 27.990,00; e c) valor do desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União: R\$ 1.010,00. Valor Venal proporcional / 2022: R\$ 7.762,64. Selo digital: 1202613210A0000007607322Y. Cravinhos, 27 de Julho de 2022.

A Escrevente:  (Karina de Andrade Vessi).

R. 05 – Protocolo n. 63.229, de 08 de Julho de 2022 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA – Pelo mesmo instrumento particular mencionado na Av. 03, João Pedro Rafael dos Santos, anteriormente qualificado, **alienou fiduciariamente** o imóvel objeto desta ficha para **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, anteriormente qualificada, em garantia do pagamento da dívida de R\$ 116.000,00 (cento e dezesseis mil reais), originária de financiamento destinado à aquisição do imóvel e ao pagamento de construção de unidade habitacional, a ser nele edificada no prazo de 35 (trinta e cinco) meses,

(Continua na folha 2)

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 120261.2.0025551-65

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE CRAVINHOS - ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERALMatrícula
25.551Folha
2

Frente

CNS nº 12.026-1

observada a cláusula 4 do contrato. A dívida será paga em 360 (trezentas e sessenta) prestações mensais sucessivas, vencendo-se a primeira em 25.04.2022, no valor de R\$ 695,47 (seiscentos e noventa e cinco reais e quarenta e sete centavos), ao qual acrescem encargos referentes a tarifa de administração e seguros, perfazendo o montante de R\$ 743,40 (setecentos e quarenta e três reais e quarenta centavos). Taxas de juros: as constantes do título. Origem dos recursos: FGTS/União. Sistema de Amortização: Tabela Price. Enquadramento: Sistema Financeiro da Habitação – SFH. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial (art. 24, inc. VI, da Lei n. 9.514/97): R\$ 145.000,00. Prazo de carência (art. 26, § 2º, lei n. 9.514/97): 30 (trinta) dias a partir da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. Obrigaram-se as partes ao cumprimento integral de todas as demais cláusulas e condições constantes do instrumento em questão. **Fica ressalvado que o imóvel desta matrícula não poderá ser objeto de novo financiamento com recursos do FGTS pelo período de 3 (três) anos.** Selo digital: 1202613210A0000007607422W. Cravinhos, 27 de Julho de 2022.

A Escrevente

(Karina de Andrade Vessi).

Av. 06/25.551 – Protocolo n. 68.320, de 25 de julho de 2024 – **CONCLUSÃO DE OBRA** – Por instrumento particular de instituição e especificação de condomínio, datado de 25.07.2024, com protocolo eletrônico AC004079819, procede-se a esta averbação para constar que, em virtude da construção do empreendimento denominado **Vitta Lagos do Sul**, que recebeu o número 391 da **Avenida Francisca Almada** (Av. 09/12.182), e da instituição do respectivo condomínio (R. 10/12.182), esta ficha passa a constituir a **Matrícula n. 25.551**, que regulará o apartamento descrito no ato de abertura, já construído. Selo digital: 1202613E10A0000009507924R. Cravinhos, 20 de agosto de 2024.

O Oficial:

(Daniel Carvalho Tavares).

Av. 07/25.551 – Protocolo n. 68.320, de 25 de julho de 2024 – **NOTÍCIA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** – Pelo mesmo instrumento mencionado na Av. 09, procede-se a esta averbação para constar que a convenção do condomínio **Vitta Lagos do Sul** foi registrada sob n. **6.557, Livro 3 – Registro Auxiliar**, desta Serventia. Selo digital: 1202613E10A00000095080248. Cravinhos, 20 de agosto de 2024.

O Oficial:

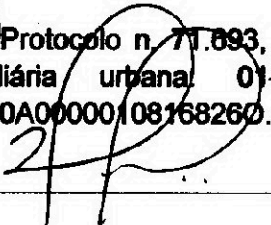
(Daniel Carvalho Tavares).

R. 08/25.551 – Protocolo n. 68.320, de 25 de julho de 2024 – **ATRIBUIÇÃO** – Pelo mesmo instrumento mencionado na Av. 09, os **direitos de devedor fiduciante** sobre o apartamento objeto desta matrícula foram atribuídos a **JOÃO PEDRO RAFAEL DOS SANTOS**, e, os **direitos de credor fiduciário**, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificados, consoante atos anteriormente praticados. Selo digital: 1202613210A0000009508124U. Cravinhos, 20 de agosto de 2024.

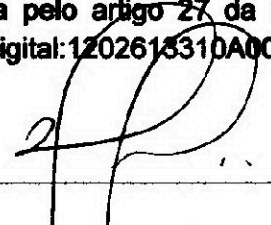
(Continua no verso)

Matrícula
25.551Folha
2
VersoO Oficial:  (Daniel Carvalho Tavares).

Av. 09/25.551 – Protocolo n. 71.693, de 10 de setembro de 2025 – CADASTRO(S) – Inscrição imobiliária urbana 01-00-59-1-0000-148 (controle 1136254). Selo digital: 1202613310A00000108168260. Cravinhos, 12 de fevereiro de 2026.

A Escrevente:  (Isabella Duquini Prado).

Av. 10/25.551 – Protocolo n. 71.693, de 10 de setembro de 2025 – CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE – Por requerimento datado de 12.12.2025, encaminhado via ONR – Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (protocolo eletrônico n. IN01453204C), instruído com comprovante de recolhimento do imposto de transmissão devido, e considerando que o devedor fiduciante, João Pedro Rafael dos Santos, já qualificado, em que pese regularmente notificado em 15.10.2025, não purgou a mora referente ao negócio jurídico objeto do R. 05, fica **consolidada a propriedade** do imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de 153.255,41 (cento e cinquenta e três mil e duzentos e cinquenta e cinco reais e quarenta e um centavos), em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, anteriormente qualificada, que deverá promover leilões públicos do imóvel, na forma disciplinada pelo artigo 27 da Lei Federal n. 9.514/97. Valor venal / 2025: R\$ 5.056,31. Selo digital: 1202613310A0000010816926M. Cravinhos, 12 de fevereiro de 2026.

A Escrevente:  (Isabella Duquini Prado).

(Continua na folha)

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE CRAVINHOS - ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

Folha

Frente

CNS nº 12.026-1

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão da matrícula n.º 25551 , foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 e Provimento Conjunto nº 001/08 de 28 de abril de 2008 da ECGJ, devendo para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade, não havendo outro registro de ônus real ou de ação pessoal reipersecutória gravando o imóvel, além dos eventualmente relatados, até a data de 11/02/2026 . N.º Pedido / N.º Prenotação: 71693	Emolumentos 44,20 Estado 12,56 Sec. Fazenda 8,60 Registro Civil 2,33 Trib. Justiça 3,03 Ministério Público 2,12 Imposto Municipal 2,21 TOTAL 75,05
PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por:
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. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.	(ASSINATURA DIGITAL) ISABELLA DUQUINI PRADO ESCREVENTE
Cravinhos, 12 de fevereiro de 2026	

**SELO DIGITAL**

1202613C30A00000108167266

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do
QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

(Continua no verso)



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: BYXPA-SWEZ9-X9GNZ-UQ74W

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

ISABELLA DUQUINI PRADO (CPF ***.257.768-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/BYXPA-SWEZ9-X9GNZ-UQ74W>

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

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