

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

Nº 57.329

FOLHA

01

COMARCA DE JABOTICABAL - S.P.

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 12007-1

M.51.876/Apto 31 – Bloco A – Torre 1

FCC: 402

Jaboticabal, 27 de dezembro de 2021.

IMÓVEL: O APARTAMENTO nº 31, em construção, 3º Pavimento da TORRE 1, 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 10 de março de 2022 – Transporte da HIPOTECA do R.08/51.876.

Pelo Contrato Particular de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças nº 8.7877.1340173-0, firmado em São Paulo-SP, em 10 de fevereiro 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: AC001312493), **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 160 (cento e sessenta) unidades residenciais, distribuídas em 3 Torres (01 a 03) e 4 Blocos (A, B, C e D), inclusive o apartamento supra, que integram o Módulo I 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\$19.149.703,39 (dezenove milhões, cento e quarenta e nove mil, setecentos e três reais e trinta 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 I, de 160 (cento e sessenta) unidades autônomas, distribuídas em 3 Torres (01 a 03) e 4 Blocos (A, B, C e D), 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\$25.600.000,00. O Escrevente Autorizado: (Alex Ijanc' Fernandes). Prenotação nº 179.880, de 22/02/2022. Selo digital: 1200713G1000000014330221

AV.02 - Em 20 de abril de 2023 – CANCELAMENTO DA HIPOTECA (AV.01).

Em virtude do cancelamento parcial da hipoteca registrada sob nº 08/51.876, com referência à fração ideal de 0,002707459% do imóvel supra, que corresponde à unidade autônoma em construção, denominada apartamento 31, bloco A, torre 1 do empreendimento imobiliário Vitta Jardim das Magnólias, fica cancelada a hipoteca averbada sob número 01, conforme autorização

-segue no verso-

MATRÍCULA

Nº 57.329

FOLHA

01

VERSO

dada pela credora Caixa Econômica Federal-CEF, nos termos do item 1.7 do mesmo instrumento particular abaixo registrado, datado de 17 de março de 2023. A Substituta do Oficial: Ana Lúcia Farina Esensky Pauke. Relação nº 075/2023 - Prenotação nº 185.344, de 04/04/2023. Selo Digital: 120071331000000000788623X

R.03 - Em 20 de abril de 2023 - VENDA E COMPRA.

Prenotação nº 185.344, de 04/04/2023.

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 – Medida Provisória nº 1.162/2023 – Recursos do FGTS, com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do devedor, datado de 17 de março de 2023, 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 31, bloco A, torre 1 do empreendimento imobiliário Vitta Jardim das Magnólias, objeto da incorporação imobiliária registrada sob nº 05/51.876**, pelo preço de **R\$16.120,22 (dezesseis mil, cento e vinte reais e vinte e dois centavos)**, a IRAN LEANDRO FERREIRA DE OLIVEIRA, RG nº 45.119.304-0-SSP/SP, CPF nº 423.492.258/79, brasileiro, solteiro, maior, porteiro de edifício, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida Ordem do Carmelo, nº 81, fundos, Recanto do Barreiro. Valor venal total do terreno: R\$657.505,95. A Substituta do Oficial: Ana Lúcia Farina Esensky Pauke. Relação nº 075/2023. Selo Digital: 1200713210000000007884233

R.04 - Em 20 de abril de 2023 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Prenotação nº 185.344, de 04/04/2023.

Pelo mesmo Instrumento Particular acima registrado sob nº 03, o proprietário IRAN LEANDRO FERREIRA DE OLIVEIRA, já qualificado, **alienou fiduciariamente a fração ideal de 0,002707459% do imóvel retro, que corresponde à unidade autônoma em construção, denominada apartamento 31, bloco A, torre 1 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\$130.856,21 (cento e trinta mil, oitocentos e cinquenta e seis reais e um centavo)**, que terá o prazo de amortização de 360 meses, de construção/legalização: 26 meses, com a taxa de juros ao ano: nominal 4,5000% e efetiva 4,5939%, e taxa de juros ao mês: nominal 0,3743% e efetiva 0,3750%, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 18/04/2023, que é composto da prestação mensal inicial (amortização + juros), no valor de R\$663,02; Prêmios de Seguros MIP e DFI, no valor de R\$19,57, sendo o valor total de R\$682,59. Época de reajuste dos encargos: De acordo com o item 6.3 do referido instrumento. Forma de pagamento do encargo mensal na data da contratação: Débito em Conta Corrente. Origem dos Recursos: FGTS/União. Sistema de Amortização: PRICE. Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012) – Tarifa de Administração: R\$4.169,79. Diferencial na Taxa de Juros: R\$15.944,55. Valor dos recursos próprios: R\$18.020,27. Valor dos recursos da conta vinculada de FGTS: R\$9.158,52. Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$8.715,00. Prazo de carência para expedição de intimação: 30 (trinta) dias. Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$166.750,00. *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. A Substituta do Oficial: Ana Lúcia Farina Esensky Pauke. Relação nº 075/2023. Selo Digital: 1200713210000000007885231

AV.05/57.329 - Em 11 de outubro de 2024 – TRANSFORMAÇÃO DA FICHA COMPLEMENTAR (FGC) 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-

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

No 57.329

FOI HA

02

COMARCA DE JABOTICABAL - S.P.

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS N° 12007-1

comarca de Jaboicabal, 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: 1200713G1HKOTVLZL60GR124R

R.06/57.329 - 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\$166.750,00 (cento e sessenta e seis mil, setecentos e cinquenta reais), teve os direitos de devedor fiduciante atribuídos a **IRAN LEANDRO FERREIRA DE OLIVEIRA**, já qualificado, e os direitos de credora fiduciária atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, também já qualificada. Valor do imóvel: R\$166.750,00. Valor do terreno: ~~R\$16.120,22~~. Valor base para cobrança de emolumentos: R\$150.629,78. O Substituto do Oficial: _____ (José Pedro Júnior). Relação nº 196/2024. Selo digital: 120071321SLK16Q5QBGEW5249.

AV.07/57.329 - Em 08 de dezembro de 2025 - CADASTRO e CEP DO IMÓVEL.

1 - Conforme Certidão nº 06570/2025, extraída do processo nº 9222-3/2012, expedida pela Prefeitura Municipal de Jaboticabal, em 28 de novembro de 2025, é feita a presente averbação para constar que o **imóvel desta matrícula está cadastrado sob nº 42013, inscrito sob nº 1.03.0575.00016.03.01.013 -----**

2 - Conforme Ficha Cadastral Imobiliária, o Código de Endereçamento Postal do imóvel - CEP é 14885-008. O Escrevente Autorizado: João Nilson Ribeiro Lima (João Nilson Ribeiro Lima). Relação nº 231/2025. Prenotação nº 196.609, de 17/07/2025. Selo Digital: 120071331CZ939JKE8F1UH25J

AV.08/57.329 - Em 08 de dezembro de 2025 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DA FIDUCIÁRIA.**

Prenotação nº 196.609, de 17/07/2025.

Nos termos do requerimento datado de 17 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 04/57.329, **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 196.609, de 17/07/2025, **foi intimado o fiduciante Iran Leandro Ferreira de Oliveira**, 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 20/10/2025, sem que o fiduciante purgasse a mora**. Valor da avaliação do imóvel em 20/04/2023: R\$166.750,00. Valor Venal do imóvel: R\$34.481,42. Valor base para cobrança de emolumentos: R\$172.456,30 (o mesmo usado para recolhimento do ITBI). O Escrevente Autorizado: _____ (João Nilson Ribeiro Lima). Relação nº 231/2025. Selo Digital: 120071331T0T2D9OPZWU1B25G)

CERTIDÃO RI - PRENOTAÇÃO Nº 196609 - MATRÍCULA: 57329	CUSTAS CONSTAM DO RECIBO
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 57329, e, nos termos do artigo 19, § 11º da referida Lei, "a certidão de inteiro teor <u>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</u>", 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 09/12/2025. <i>Último ato: AV. 08</i>	*** VALOR DA CERTIDÃO: 73,72 ***  SELO DIGITAL 1200713C3VJ2QU9WVT3FKK25H Criado em: 08/12/2025 às 11:53:58h 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".
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.	A presente certidão foi emitida sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital e assinada digitalmente por: JOAO CARLOS PEREIRA - ESCRIVENTE
JABOTICABAL, 10 de dezembro de 2025	Emitida às 13:17:09h



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: ZB7LG-7R287-RJGCL-W5ADF

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/ZB7LG-7R287-RJGCL-W5ADF>

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

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