



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9PYVZ-VT6BJ-JS849-LAY56>

CNM nº: 111435.2.0188961-24

MATRÍCULA
188.961

FICHA
01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.158.478/A.13 - T.7 FCC: 2.128
Ribeirão Preto, 03 de fevereiro de 2016.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 13, Torre 7, Vitta Praças do Ipiranga, rua Raphael Francisco Lippi nº 421.

Apartamento nº 13, 2º pavimento ou 1º andar, Torre 7 do empreendimento em fase de construção denominado Vitta Praças do Ipiranga, com frente para a rua Raphael Francisco Lippi nº 421, neste município, que possuirá área real total de 91,371 metros quadrados, sendo 46,620 metros quadrados de área real privativa, 21,680 metros quadrados de área comum de divisão não proporcional, incluindo nesta o direito de uso de uma vaga e área de circulação, e área comum de divisão proporcional de 23,071 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,001947882.

CADASTRO MUNICIPAL: 319.842 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: VITTA PRAÇAS DO IPIRANGA SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 18.308.158/0001-99, com sede neste município, na rua Raphael Francisco Lippi nº 421 Residencial das Américas.

REGISTRO ANTERIOR: R.01/158.478 de 15 de dezembro de 2014 e incorporação de condomínio registrada sob nº 03 na matrícula nº 158.478 em 29 de abril de 2015. Ficha complementar aberta em conformidade com disposto no item 226.1 do capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Ribeirão Preto, 03 de fevereiro de 2016 - (prenotação nº 404.468 de 28/01/2016).

O Oficial Substituto: Paulo Cesar Alves (Paulo Cesar Alves).

Av.01 - TRANSPORTE DE AFETAÇÃO.

Em 03 de fevereiro de 2016 - (prenotação nº 404.468 de 28/01/2016).

Procede-se a presente averbação para constar que em conformidade com a averbação nº 04 da matrícula nº 158.478, a proprietária VITTA PRAÇAS DO IPIRANGA SPE LTDA, já qualificada, na qualidade de incorporadora do empreendimento que se denominará Vitta Praças do Ipiranga, submeteu a incorporação registrada sob nº 03 da matrícula nº 158.478 ao **REGIME DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**, nos termos do artigo 31-A e 31-B da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (redação da Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2004), pelo qual o terreno e as acessões dela decorrentes, bem como os 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.

O Oficial Substituto: Paulo Cesar Alves (Paulo Cesar Alves).

Av.02 - TRANSPORTE DE HIPOTECA.

Em 24 de março de 2017 - (prenotação nº 423.800 de 21/03/2017).

Procede-se a presente averbação para constar que em conformidade com o registro nº 10 da matrícula nº 158.478, o imóvel objeto desta ficha complementar encontra-se **HIPOTECADO** em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ/MF nº

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0188961-24

MATRÍCULA

188.961

FICHA

01

Verso

M.158.478/A.13 - Torre 7

FCC: 2.128

00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes nºs 3/4, para garantia da dívida no valor de **R\$ 12.525.524,52** (doze milhões, quinhentos e vinte e cinco mil, quinhentos e vinte e quatro reais e cinquenta e dois centavos). Valor proporcional: **R\$ 88.207,91**.

A Escrevente: *Ana Claudia Dias Ribeiro*, **(Ana Claudia Dias Ribeiro)**.

Av.03 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 23 de abril de 2018- (prenotação nº 447.472 de 10/04/2018).

Por instrumento particular nº 855553935128, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado neste município em 26 de março de 2018, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da hipoteca objeto da **Av.02** da presente ficha, em virtude da quitação outorgada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. Valor da dívida: **R\$ 88.207,91** (oitenta e oito mil, duzentos e sete reais e noventa e um centavos).

O Escrevente: *Carlos Eduardo Junqueira Junior*, **(Carlos Eduardo Junqueira Junior)**.

R.04 - VENDA E COMPRA.

Em 23 de abril de 2018- (prenotação nº 447.472 de 10/04/2018).

Por instrumento particular mencionado na **Av.03**, **VITTA PRAÇAS DO IPIRANGA SPE LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **RAFAEL DE SOUZA BELMIRO**, brasileiro, solteiro, maior, mecan de manut, montador, prep, CPF/MF nº 333.988.898-16, residente e domiciliado neste município, na rua Tocantins nº 1.321, Ipiranga, o imóvel objeto da presente ficha, pelo valor de **R\$ 7.908,46** (sete mil, novecentos e oito reais e quarenta e seis centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: 1) Valor total e origem dos recursos: **R\$ 161.000,00**, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R\$ 33.989,38** pagos com recursos próprios, **R\$ 10.527,03** pagos com recursos advindos da conta vinculada do FGTS, **R\$ 11.846,00** desconto concedido pelo FGTS e **R\$ 104.637,59** pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. 2) Aplicação dos recursos: **R\$ 7.908,46** (sete mil, novecentos e oito reais e quarenta e seis centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e **R\$ 153.091,54** (cento e cinquenta e três mil e noventa e um reais e cinquenta e quatro centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: **R\$ 12.092,02**. O prazo para construção desta unidade habitacional é de 37 meses.

O Escrevente: *Carlos Eduardo Junqueira Junior*, **(Carlos Eduardo Junqueira Junior)**.

R.05 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 23 de abril de 2018- (prenotação nº 447.472 de 10/04/2018).

Por instrumento particular mencionado na **Av.03**, **RAFAEL DE SOUZA BELMIRO**, já qualificado, deu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** o imóvel objeto da presente ficha à **CAIXA**

(segue na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9PYVZ-VT6BJ-JS849-LAY56>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9PYVZ-VT6BJ-JS849-LAY56>

CNM nº: 111435.2.0188961-24

MATRÍCULA

188.961

FICHA

02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.158.478/A.13 - Torre 7 FCC: 2.128

Ribeirão Preto, 23 de abril de 2018.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

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\$ 104.637,59 (cento e quatro mil, seiscentos e trinta e sete reais e cinquenta e nove centavos), a ser reembolsado em 360 parcelas mensais e sucessivas, calculadas pelo sistema de amortização TP - Tabela Price, e sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 5,0000% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 5,1163% ao ano, sendo a primeira delas, no valor de R\$ 585,49, com vencimento para 25/04/2018, 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\$ 161.000,00 (cento e sessenta e um 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. Demais cláusulas e condições constantes no título.

O Escrevente: Carlos Eduardo Junqueira Junior, (Carlos Eduardo Junqueira Junior).

Av.06/188.961 - CONCLUSÃO DE OBRA.

Em 22 de agosto de 2018 - (prenotação nº 453.189 de 18/07/2018).

Por instrumento particular firmado neste município em 17 de julho de 2018, procede-se a presente averbação para constar que em virtude da construção do empreendimento denominado **Vitta Praças do Ipiranga**, que recebeu o nº 421 da rua Raphael Francisco Lippi (Av.52/158.478) e instituição do respectivo condomínio (R.53/158.478), esta ficha passa a constituir a matrícula nº 188.961, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula, já concluído.

A Escrevente: Rejane de Paula, (Rejane de Paula).

Av.07/188.961 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Em 22 de agosto de 2018 - (prenotação nº 453.189 de 18/07/2018).

Por instrumento particular firmado neste município em 17 de julho de 2018, procede-se a presente averbação para constar que a convenção do condomínio "**Vitta Praças do Ipiranga**" foi registrada nesta data e unidade de serviço, no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº 14.242.

A Escrevente: Rejane de Paula, (Rejane de Paula).

R.08/188.961 - ATRIBUIÇÃO.

Em 22 de agosto de 2018 - (prenotação nº 453.189 de 18/07/2018).

Por instrumento particular firmado neste município em 17 de julho de 2018, procede-se o presente registro para constar que em virtude da conclusão da obra do empreendimento

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0188961-24

MATRÍCULA

188.961

FICHA

02

Verso

denominado **Vitta Praças do Ipiranga**, o apartamento objeto desta matrícula foi atribuído a **RAFAEL DE SOUZA BELMIRO**, já qualificado, pelo valor de **R\$ 153.091,54** (cento e cinquenta e três mil e noventa e um reais e cinquenta e quatro centavos).

A Escrevente: Rejane de Paula, (Rejane de Paula).

Av.09/188.961 - CADASTRO.

Em 08 de outubro de 2025 - (prenotação nº 589.798 de 07/07/2025).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 02 de setembro de 2025, recepcionado eletronicamente, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, SP, em 16/09/2025, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte **337.285**.

Selo Digital: 1114353E1T000000932937250.

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

Av.10/188.961 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 08 de outubro de 2025 - (prenotação nº 589.798 de 07/07/2025).

Por requerimento mencionado na Av.09, 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 05 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\$ 168.691,05** (cento e sessenta e oito mil, seiscentos e noventa e um reais e cinco centavos). Valor venal: R\$ 122.110,39.

Selo Digital: 111435331T00000093293825K.

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

CERTIDÃO

Prenotação nº 589.798 - IN01411343C

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão, 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 188.961** até o dia útil anterior a esta data, incluindo o último ato sob nº 10, 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, 08/10/2025 - 14:46

☐ Bruno de Sousa Feitosa - Escrevente

☐ Thales Pavan - Escrevente

☐ Bruno Magalhães de Pava Marques - Escrevente

☐ Luis Augusto Manha dos Santos - Escrevente

As custas e emolumentos relativos à emissão desta certidão se encontram incluídas no recibo de atos praticados anexo ao título.
Selo Digital nº 111435391T00000093293625C. Para conferir a procedência deste documento acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9PYVZ-VT6BJ-JS849-LAY56>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital