

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

143.773

FOLHA

01

Bauru, 05 de março de 2021.

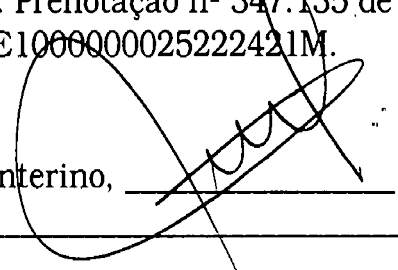
IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA denominada **apartamento, em fase de construção**, identificada sob nº **32**, localizada no **3º Pavimento** do **Bloco C** da **Torre nº 2** do empreendimento **Vitta Jardim Figueiras**, situado na Rua Telezinho Gomes Sardim, nesta cidade de **Bauru-SP**, contendo a área real total de 87,865 metros quadrados; sendo 41,970 metros quadrados de área real privativa; 20,817 metros quadrados de área comum de divisão não proporcional, incluindo nesta o direito de uso de uma vaga e área de circulação; 25,078 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo-lhes ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de **0,2768108%** e 49,891 metros quadrados de terreno.

CADASTRO: 4/3770/1 - empreendimento.

PROPRIETÁRIA: VITTA SÃO JOSÉ | BRU DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, CNPJ nº 19.440.192/0001-85, NIRE/JUCESP nº 35227968947, sediada em Bauru-SP, na Rua Neusa Aparecida Fukuda Gusson, s/n, lote 01, Novo Jardim Pagani.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº **132.175** de 27/11/2019, e seu **Registro nº 2** de 21/08/2020 (incorporação imobiliária), deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP. Prenotação nº 347.135 de 16/02/2021.

Selo Digital: 1126313E1000000025222421M.

O Oficial Interino,  Américo Zanetti Junior.

Av.1 - Em 05 de março de 2021. A fração ideal e respectiva futura unidade autônoma do empreendimento **Vitta Jardim Figueiras**, juntamente com outras, esta compreendida na hipoteca a seguir: a proprietária e incorporadora **VITTA SÃO JOSÉ | BRU DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, **deu em primeira e especial hipoteca** a totalidade das frações ideais que correspondem as **120 (cento e vinte) futuros apartamentos**, que integram o **Módulo I**, composto pelas **Torres 1 (blocos A e B) e 2 (blocos A, B, C e D)** do referido empreendimento, bem como as benfeitorias que lhe serão acrescentadas, com as características definidas no processo relativo à presente operação de crédito, avaliadas em R\$19.982.756,20, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, NIRE/JUCESP nº 53500000381, sediada em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em garantia do financiamento com

- segue no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3WBK9-HG64R-9PDLZ-Y9LP4>
M 132.175/ Apartamento nº 32 - do Bloco C - Torre 02

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

143.773

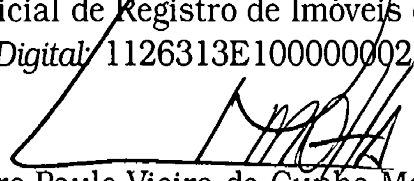
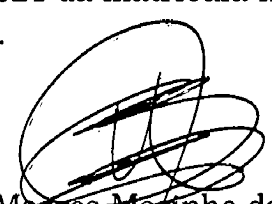
FOLHA

01

VERSO

recursos do **FGTS/Programa Casa Verde e Amarela**, no valor de R \$11.646.711,86 (onze milhões, seiscentos e quarenta e seis mil, setecentos e onze reais e oitenta e seis centavos), destinado a construção/legalização nas obras dos referidos apartamentos do empreendimento, a serem concluídas no prazo de 36 meses, sendo 24 meses de amortização, com parcelas calculadas segundo o Sistema de Amortização Constante (SAC), à taxa de juros anual nominal de 8.0000% e efetiva de 8.3000%. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título. Foi apresentada pela devedora a Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - Ministério da Fazenda aos 19/01/2021, válida até 18/07/2021, código de controle da certidão: BB74.613C.DF48.6681. Emolumentos e selos cobrados nos termos do artigo 9º da MP nº 996/2020 - Programa CASA VERDE E AMARELA - com redução de 50%, conforme Instrumento Particular nº 8.7877.1021591-0, lavrado pela Caixa Econômica Federal na forma do §5º do artigo 61 da Lei Federal nº 4.380/1964, firmado em São Paulo-SP aos 02/12/2020, prenotação nº 345.463 de 21/12/2020, **registrado sob nº 4** de 22/01/2021 da matrícula nº **132.175** deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP.

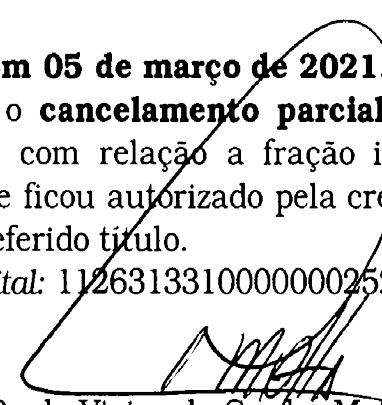
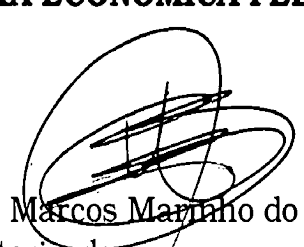
Selo Digital: 1126313E1000000025222521K.


Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta
Marcos Marinho do Nascimento

Escreventes Autorizados

Av.2 - Em 05 de março de 2021. Pelo título do R.3, procede-se a presente para constar o **cancelamento parcial da hipoteca** mencionada na **Av.1**, ou seja, somente com relação a fração ideal e respectiva futura unidade autônoma, conforme ficou autorizado pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, no item 1.7 do referido título.

Selo Digital: 1126313310000000252226214.


Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta
Marcos Marinho do Nascimento

Escreventes Autorizados

R.3 - Em 05 de março de 2021. Por Instrumento Particular nº 8.7877.1030109-3, lavrado pela Caixa Econômica Federal, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei Federal nº 4.380/1964, alterada pela Lei nº

- continua na folha 2 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3WBK9-HG64R-9PDLZ-Y9LP4>



CNM: 112631.2.0143773-63

o n.º 2 - Registro Geral

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE BAURU - S. PAULO

CNS N.º 11.263-1

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

143.773

FOLHA

02

Bauru, 05 de março de 2021.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3WBK9-HG64R-9PDLZ-Y9LP4>
M 132.175/ Apartamento n.º 32 - do Bloco C - Torre 02

5.049/1966, e da Lei Federal nº 14.118/2021, firmado em Bauru-SP aos 26/01/2021, VITTA SÃO JOSÉ | BRU DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, **vendeu a fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma** para: **1) THIAGO HENRIQUE DOMINGUES LUCIANO**, brasileiro, nascido aos 23/12/1999, solteiro, estivador, CPF nº 433.576.908-37, com domicílio em Bauru-SP, onde reside na Rua José Pereira Guedes, nº 4-39, Parque Paulista; e **2) SABRINA APARECIDA DOS SANTOS CARMONA**, brasileira, nascida aos 12/01/2000, solteira, trabalhadora dos serviços de contabilidade de caixa, RG nº 56.876.255-1-SSP/SP e CPF nº 460.974.118-04, com domicílio em Bauru-SP, onde reside na Rua Jonas Silva, nº 1-86, Conjunto Habitacional Presidente Eurico Gaspar Dutra, pelo preço de R\$19.310,29 (dezenove mil, trezentos e dez reais e vinte e nove centavos). Foi apresentada pela vendedora a Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - Ministério da Fazenda aos 19/01/2021, válida até 18/07/2021, código de controle da certidão: BB74.613C.DF48.6681. Valor Tributário: R\$14.386,76. *Emolumentos e selos cobrados nos termos do artigo 10º da Lei Federal nº 14.118/2021 - Programa CASA VERDE E AMARELA - com redução de 50%.* Prenotação nº 347.135 de 16/02/2021.

Selo Digital: 1126313210000000252227214.

Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta

Marcos Marinho do Nascimento

Escreventes Autorizados

R.4 - Em 05 de março de 2021. Pelo título do R.3, **a fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma** avaliada em R\$165.207,06, foi por THIAGO HENRIQUE DOMINGUES LUCIANO, e SABRINA APARECIDA DOS SANTOS CARMONA dada em **alienação fiduciária** à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, NIRE/JUCESP nº 53500000381, sediada em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei Federal nº 9.514/1997, em garantia do financiamento com origem em recursos do **FGTS/União**, destinado à construção daquela unidade habitacional, a ser concluída no prazo de construção/legalização: 26/01/2024, nas condições constantes do item 4 do instrumento, sendo **o valor** da dívida R\$ 129.916,57 (cento e vinte e nove mil, novecentos e dezesseis reais e cinquenta e sete centavos), cujo saldo devedor será atualizado mensalmente na forma estabelecida pelo item 9, pagável no prazo contratado de 360 meses, através de igual número de prestações mensais

- segue no verso -

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

143.773

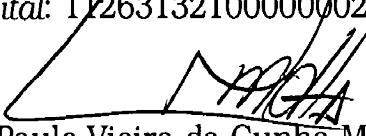
FOLHA

02

VERSO

e consecutivas, calculadas segundo sistema de amortização PRICE, à taxa anual de juros nominal de 6,5000% e efetiva de 6,6971%, acrescidas das parcelas mensais relativas aos prêmios de seguros, importando o encargo mensal inicial em R\$871,21, vencendo-se o primeiro deles aos 25/02/2021, e sendo a época do reajuste dos encargos aquela estipulada no item 6.3. Consta do título que o valor da compra e venda da fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma totaliza R\$165.207,00, sendo R\$32.307,00 referentes a recursos próprios; R\$448,43 referentes ao recursos de conta vinculada do FGTS; R\$2.535,00 referentes ao desconto complemento concedido pelo FGTS/União, e R\$129.916,57 o valor total do financiamento concedido pela credora. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título.

Selo Digital: 1126313210000000252228212.


Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta

Escreventes Autorizados


Marcos Marinho do Nascimento

AV.5 - Em 18 de janeiro de 2024. Prenotação nº 382.426, de 12/01/2024.

CONVERSÃO EM MATRÍCULA: Verifica-se que em virtude da construção averbada sob o nº 9 e da instituição e especificação do condomínio denominado **Vitta Jardim Figueiras**, registrada sob o nº 10, na matrícula nº 132.175, e convenção de condomínio registrada sob o nº 11.858, Livro 3-Auxiliar deste 2º Oficial de Registro de Imóveis, **a fração ideal objeto desta ficha complementar**, cadastrada junto a Prefeitura Municipal de Bauru, sob o nº **4/3770/097**, foi **convertida na matrícula nº 143.773**.

Selo Digital: 1126313E1000000052671124C

Escrevente Autorizado,  Felipe Faria de Castro.

R.6 - Em 18 de janeiro de 2024. Prenotação nº 382.426, de 12/01/2024.

ATRIBUIÇÃO: Nos termos do instrumento de instituição e especificação de condomínio referido no R.10 da matrícula 132.175, **a unidade autônoma objeto desta matrícula foi atribuída para: 1) THIAGO HENRIQUE DOMINGUES LUCIANO; e 2) SABRINA APARECIDA DOS SANTOS CARMONA**, pelo valor de R\$ 145.896,71 (cento e quarenta e cinco mil, oitocentos e noventa e seis reais e

- continua na folha 3 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3WBK9-HG64R-9PDLZ-Y9LP4>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

o n.º 2 - Registro Geral

MATRICULA

143.773

FOLHA

03

CNM

112631.2.0143773-63

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE BAURU - SÃO PAULO - CNS N.º 11.263-1

Bauru, 18 de janeiro de 2024.

setenta e um centavos).

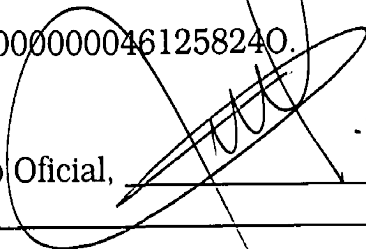
Selo Digital: 112631321000000052744924M

Escrevente Autorizado,  Felipe Faria de Castro.

AV.7 - Em 31 de julho de 2024. Prenotação nº 391.049, de 23/07/2024.

CANCELAMENTO: Nos termos do Contrato de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro de Habitação - Carta de Crédito Individual FGTS/Programa Minha Casa, Minha Vida - CCFGTS/PMCMV - SFH com Utilização do FGTS do Devedor (Contrato nº. 8.4444.3472047-0), com caráter de Escritura Pública, na forma do §5º do art. 61 da Lei nº. 4.380/64, no âmbito dos Programas CCFGTS e MCMV, na forma da Lei nº. 11.977/09, datado de 25/06/2024, **fica cancelada a propriedade fiduciária constituída pelo registro nº 04**, em virtude da autorização da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada.

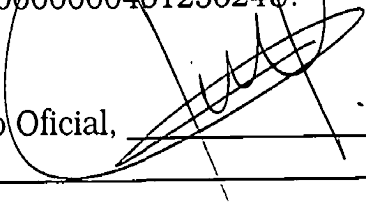
Selo Digital: 1126313310000000461258240.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

R.8 - Em 31 de julho de 2024. Prenotação nº 391.049, de 23/07/2024.

VENDA E COMPRA PMCMV/FGTS: Nos termos do instrumento particular mencionado na Av.7, os proprietários THIAGO HENRIQUE DOMINGUES LUCIANO e SABRINA APARECIDA DOS SANTOS CARMONA, já qualificados, **venderam** o imóvel a **JOÃO PEDRO PEREIRA VENANCIO**, inscrito no **CPF sob nº 468.702.518-86**, brasileiro, solteiro, maior, carregador e embalador, residente e domiciliado na Rua Pedro Aires de Oliveira, nº10-95, Jardim Andorfato, nesta cidade, pelo preço de R\$210.000,00. Emitida a DOI por esta Serventia.

Selo Digital: 112631321000000046125624U.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

R.9 - Em 31 de julho de 2024. Prenotação nº 391.049, de 23/07/2024.

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3WBK9-HG64R-9PDLZ-Y9LP4>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr

CNM
112631.2.0143773-63Valide aqui este documento
MATRÍCULA
143.773FOLHA
03

VERSO

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (PMCMV): Nos termos do instrumento particular mencionado na Av.7, o proprietário **JOÃO PEDRO PEREIRA VENANCIO**, já qualificado, **alienou fiduciariamente o imóvel** a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, na cidade de Brasília-DF, para garantia da dívida no valor de **R\$151.799,95** (cento e cinquenta e um mil, setecentos e noventa e nove reais e noventa e cinco centavos), destinada à aquisição do imóvel (R.8) e demais obrigações contratuais, que será paga por meio de 420 prestações mensais e sucessivas, reajustadas e amortizadas pelo Sistema de Amortização da Tabela Price - TP, nelas incluídos juros à taxa mensal nominal e efetiva de 0.3750%, anual nominal de 4,5000% e anual efetiva de 4,5939%, sendo de R\$746,10 o valor total do encargo inicial, vencível em 02/08/2024. Para efeitos de venda em público leilão foi atribuído ao imóvel o valor de R\$215.000,00 (duzentos e quinze mil reais). O financiamento concedido ao fiduciante adveio dos recursos do FGTS. Foi utilizada a quantia de R\$20.067,00 dos recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto, e ainda, R\$38.133,05 de recursos próprios. Emolumentos e selos cobrados nos termos do art. 43 da Lei 11.977/2009 - PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA, com redução de 50%. Selo Digital: 112631321000000046125724\$.

O Substituto do Oficial,

Américo Zanetti Junior.

AV.10 - Em 22 de dezembro de 2025. Prenotação nº 406.546, de 24/06/2025.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Nos termos do §7º do artigo 26 da Lei 9.514/97, a propriedade do imóvel desta matrícula fica consolidada em nome da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, pelo valor de R\$ 219.136,30 (duzentos e dezenove mil, cento e trinta e seis reais e trinta centavos), em virtude do fiduciante **JOÃO PEDRO PEREIRA VENANCIO**, já qualificado, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 17/07/2025, com decurso o prazo em 08/08/2025, conforme certidão datada de 11/08/2025, e atendendo ao requerimento datado de 09 de dezembro de 2025. Emitida a DOI por esta Serventia. Selo Digital: 112631331000000061316825T.

O Substituto do Oficial,

Paulo Augusto da Silva.

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA **

** VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA **

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3WBK9-HG64R-9PDLZ-Y9LP4>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE BAURU -SP.

CNPJ/MF nº 52.607.628/0001-53. CNS nº 11.263-1

CERTIDÃO DIGITAL DE INTEIRO TEOR DE MATRÍCULA CÉSAR AUGUSTO DI NATALE NOBRE 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BAURU - SÃO PAULO

CERTIFICO e dou fê que a presente certidão foi emitida nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/1973, sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de Certificação Digital ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001. Esta certidão deverá ser conservada em meio eletrônico, bem como sua autoria e integridade serem comprovadas. Bauru, data e hora abaixo indicadas.

Assinatura Digital

Ao Oficial: R\$ 44,20
Ao Estado: R\$ 12,56
Ao IPESP: R\$ 8,60
Ao Reg.Civil: R\$ 2,33
Ao TJSP: R\$ 3,03
Ao Município: R\$ 0,88
Ao MPSP: R\$ 2,12
Total: R\$ 73,72

Certidão expedida às 12:38:57 horas do dia 22/12/2025
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias
(NSCGJSP, XVI, 15, "c").
Para conferência do selo eletrônico pelo QR Code em
<https://selodigital.tjsp.jus.br>
Nº SELO: 1126313C3000000061317325L.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.
ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 406546



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3WBK9-HG64R-9PDLZ-Y9LP4>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3WBK9-HG64R-9PDLZ-Y9LP4>

EM BRANCO

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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

