



Valide aqui
este documento

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE SERTÃOZINHO - SP
Avenida. Antonio Paschoal nº 175 - Nova Sertãozinho - Fone (16) 3942-5618
Sertãozinho - SP - CEP 14160-005
CNPJ: 51.797.629/0001-45
Oficial: José Antonio Rodrigues Francisco

CNM nº 120386.2.0094310-93

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

SERTÃOZINHO - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS nº 12.038-6

MATRÍCULA

94.310

FOLHA

01

Oficial: José Antonio Rodrigues Francisco

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

Distrito	SERTÃOZINHO	Urbano (☒) C.P.M.
Município	SERTÃOZINHO	Rural () INCRA
Situação	CONDOMÍNIO VITTA JARDINS DO ENGENHO - (M. 88.291/A.23-B."C"-T.02 - FC 091)	
Denominação	RUA LUIZ PASQUINI Nº 255 - APTO Nº 23 - 2º ANDAR - BLOCO "C" - TORRE 02	

MATRÍCULA Nº

Protocolo nº 194.500 (07/04/2021)

25 DE MAIO DE 2021

IMÓVEL: O apartamento residencial sob nº 23, localizado no 2º Andar do Bloco "C" da Torre 02, do empreendimento, em fase de construção, denominado Condomínio "VITTA JARDINS DO ENGENHO", situado nesta cidade e comarca de Sertãozinho, na RUA LUIZ PASQUINI Nº 255, com área privativa coberta de 43,060 metros quadrados, área comum de divisão não proporcional de 21,940 metros quadrados, área comum de divisão proporcional de 32,774 metros quadrados, totalizando a área de 97,774 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,006223677 no terreno e nas coisas comuns; confrontando, (considerando quem de dentro do apartamento olha para o hall): pela frente com o hall social e áreas comuns do condomínio; pelo lado direito com áreas comuns do condomínio; pelo lado esquerdo o apartamento nº 21; e, pelos fundos com áreas comuns do condomínio, cabendo a essa unidade o direito ao uso de uma (01) vaga de garagem, considerada como área comum do condomínio, cujo uso será disciplinado em assembleia geral. O terreno onde se assenta o edifício contém 10.180,97 metros quadrados e está devidamente descrito na matrícula nº 88.291. Cadastrado na Prefeitura Municipal local em área maior sob nº 02.1042.1.0001.000, código 50226591.

PROPRIETÁRIA: VITTA AMANCIO LOPES STZ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LIMITADA, inscrita no CNPJ sob nº 31.307.923/0001-14, NIRE nº 35231111818, com sede nesta cidade, na Rua Sebastião Sampaio nº 886, sala 07, Centro.

REGISTROS ANTERIORES: R.1/88.291, de 29 de maio de 2020; e, Incorporação de Condomínio registrada sob nº R.2/88.291, em 16 de outubro de 2020, ambos do Livro 2 - Registro Geral deste Ofício. 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, deste Estado. Selo Digital: 12038631101945005WLTST21D

Sertãozinho, 25 de maio de 2021. O Oficial:

José Antonio Rodrigues Francisco

Av.1 - 25 DE MAIO DE 2021 - Prot. 194.500 (07/04/2021) - (transp. patrimônio afetação)
Procede-se a esta averbação *ex-officio* para constar que, a VITTA AMANCIO LOPES STZ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LIMITADA, já qualificada, na qualidade de incorporadora do empreendimento denominado "VITTA JARDINS DO ENGENHO", submeteu a incorporação registrada sob nº R.2/88.291, ao regime do patrimônio de afetação imobiliária, nos termos do artigo 31-A da Lei Federal nº 4.591/64, conforme Av.3/88.291. Selo Digital: 12038633101945001W4APS212
Sertãozinho, 25 de maio de 2021. O Oficial:

José Antonio Rodrigues Francisco

Av.2 - 25 DE MAIO DE 2021 - Prot. 194.500 (07/04/2021) - (transporte de ônus)
Procede-se a esta averbação *ex-officio* para constar que, existe gravando o imóvel desta ficha complementar, além de outros, a Hipoteca de 1º Grau, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04 e NIRE 53500000381, originada pelo Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças de nº 8.7877.1017433-4, objeto do R.5/88.291, no valor de R\$ 10.195.015,94, pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar
(continua no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº 120386.2.0094310-93

MATRÍCULA

94.310

FOLHA

01

VERSO

do dia primeiro do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma fi-
sico-financeiro do empreendimento para o término da obra, sendo o prazo para a construção
de 36 meses. Selo Digital: 1203863310194500UD40WG211
Sertãozinho, 25 de maio de 2021. O Oficial:

Vide Av.3 Liberado

José Antonio Rodrigues Francisco

-----Microfilme 8.698-AC-----

Av.3 - 17 DE JANEIRO DE 2022 - Prot. 201.383 (07/01/2022) - (cancelamento)

Procede-se a esta averbação nos termos da quitação dada no Instrumento Particular de Venda e
Compra de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações
- Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS de nº 8.7877.1306402-5, com força de
Escritura Pública nos termos do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei 4.380 de 21 de agosto de
1964, e suas alterações, firmado nesta cidade aos 30 de dezembro de 2021, para constar que,
fica **liberado** o imóvel desta ficha complementar da hipoteca objeto do **R.5/88.291**,
transportada para a **Av.2**, a favor da Caixa Econômica Federal.

Selo Digital: 120386331000000003463122Y.

Sertãozinho, 17 de janeiro de 2022. O Oficial:

José Antonio Rodrigues Francisco

R.4 - 17 DE JANEIRO DE 2022 - Prot. 201.383 (07/01/2022) - (COMPRA E VENDA)

Nos termos do Instrumento Particular mencionado na Av.3, a proprietária VITTA AMANCIO LOPES
STZ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LIMITADA, já qualificada, **vendeu** o imóvel desta ficha
complementar a **YGOR CHRISTIAN FELIZARDO**, RG nº 43.731.350-5/SP e CPF nº 456.291.518/86,
brasileiro, solteiro, maior, mecânico, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Anacleto
Soldera nº 205, pelo preço de **R\$ 12.571,86** (doze mil, quinhentos e setenta e um reais e
oitenta e seis centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes:
1) Valor total e origem dos recursos: R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais),
correspondendo ao somatório dos seguintes valores: R\$ 28.762,67 com recursos próprios;
R\$ 13.174,00 com recursos concedidos pelo FGTS/União em forma de desconto; e, R\$ 108.063,33
financiado pela CAIXA. 2) Aplicação dos recursos: R\$ 12.571,86 à aquisição da fração ideal do
terreno; e, R\$ 137.428,14 à aquisição de futura unidade autônoma. Foi apresentada e
microfilmada junto ao título a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos
Federais e à Dívida Ativa da União da transmitente, abrangendo inclusive as contribuições
sociais, código D66B.0D78.60CA.BC3C de 18/08/2021, válida até 14/02/2022, expedida com base
na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1751 de 02/10/2014. Cadastrado na Prefeitura Municipal sob
nº 02.1042.2.0255.091, código 50234005. Valor Venal: R\$ 10.725,58.

Selo Digital: 120386321000000003463322W.

Sertãozinho, 17 de janeiro de 2022. O Oficial:

José Antonio Rodrigues Francisco

R.5 - 17 DE JANEIRO DE 2022 - Prot. 201.383 (07/01/2022) - (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA)

Nos termos do Instrumento Particular mencionado na Av.3, o proprietário **YGOR CHRISTIAN
FELIZARDO**, já qualificado, na qualidade de devedor **fiduciante**, nos termos da Lei Federal nº
9.514 de 20/11/97, **alienou fiduciariamente** o imóvel objeto desta ficha complementar a favor
da **CREDORA/FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa
pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes
3/4, em Brasília, Distrito Federal, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, em
garantia da dívida no valor de **R\$ 108.063,33** (cento e oito mil, sessenta e três reais e
trinta e três centavos), que será paga em 360 prestações mensais, sucessivas e reajustáveis,
vencendo a primeira prestação no dia 25 de janeiro de 2022, no valor de R\$ 636,11 (seiscentos
e trinta e seis reais e onze centavos), com juros à taxa nominal de 5,5000% e à efetiva de
5,6407% anuais, amortização pelo Sistema de Amortização PRICE, atualização do saldo devedor

(continua em folhas 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CYMHF-76B9C-3C2XU-VYFUH>



Valide aqui
este documento

CNM nº 120386.2.0094310-93

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

SERTÃOZINHO - ESTADO DE SÃO PAULO

Oficial: José Antonio Rodrigues Francisco

MATRÍCULA	FOLHA
94.310	02
LIVRO Nº 2	FC 091
	REGISTRO GERAL

descrita no contrato. O prazo de carência para expedição da intimação por inadimplência é de 30 (trinta) dias; e, para efeitos do artigo 24, Inciso VI da Lei nº 9.514/97, o imóvel objeto desta ficha complementar foi avaliado em R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), comprometendo-se as partes ao integral cumprimento das demais cláusulas e condições constantes do título.

Selo Digital: 120386321000000003463422U.

Sertãozinho, 17 de janeiro de 2022. O Oficial:

José Antonio Rodrigues Francisco

Microfilme 8.856-RC/GM/IM---

Av.6/ 94.310 - 12 DE JANEIRO DE 2023 - Prot. 209.117 (20/12/2022) - (conclusão de obra)
Procede-se a esta averbação nos termos do Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio, firmado nesta cidade aos 10 de novembro de 2022, recepcionado eletronicamente sob nº AC002144034, para constar que em virtude da construção do empreendimento denominado "VITTA JARDINS DO ENGENHO", que recebeu o nº 255 da Rua Luiz Pasquini (Av.7/88.291) e a instituição do respectivo condomínio (R.8/88.291), esta ficha complementar passa a constituir a matrícula nº 94.310, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula já concluído.

Selo Digital: 1203863E1000000009285123U

Sertãozinho, 12/01/2023. A Substituta do Oficial:

Andréia Cristina Corbo Mussin Storto

Av.7/ 94.310 - 12 DE JANEIRO DE 2023 - Prot.209.117 (20/12/22) - (convenção de condomínio)
Procede-se a esta averbação nos termos do Instrumento Particular de Convenção de Condomínio, firmado nesta cidade aos 10 de novembro de 2022, recepcionado eletronicamente sob nº AC002144034, para constar que a Convenção do Condomínio "VITTA JARDINS DO ENGENHO", foi registrada nesta data, no Livro 3 - Registro Auxiliar deste Ofício, sob nº 13.236.

Selo Digital: 1203863E1000000009285223S

Sertãozinho, 12/01/2023. A Substituta do Oficial:

Andréia Cristina Corbo Mussin Storto

R.8/ 94.310 - 12 DE JANEIRO DE 2023 - Prot. 209.117 (20/12/2022) - (ATRIBUIÇÃO)
Nos termos do Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio mencionado na Av.6, procede-se a este registro para constar que em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado "VITTA JARDINS DO ENGENHO", o apartamento objeto desta matrícula, avaliado em R\$ 137.428,14, teve os direitos de devedor fiduciante atribuídos a YGOR CHRISTIAN FELIZARDO; e os direitos de credora fiduciária atribuídos à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, todos já qualificados.

Selo Digital: 120386321000000009285323E

Sertãozinho, 12/01/2023. A Substituta do Oficial:

Andréia Cristina Corbo Mussin Storto

Microfilme 9.102-AC/ES/IM---

Av.9/ 94.310 - 23 DE MAIO DE 2025 - Prot. 229.581 (15/04/2025) - (penhora on line)
Faço a presente para constar que, ficam PENHORADOS os direitos de aquisição do imóvel desta matrícula, decorrentes do Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel com Garantia de Alienação Fiduciária, objeto do R.5/94.310, pertencentes ao executado, nos termos da Certidão para averbação de penhora emitida pelo 1º Ofício Cível desta Comarca, por meio eletrônico aos 15 de abril de 2025, às 15h 12m 10s, recepcionada eletronicamente sob nº PH000564518, em conformidade com o disposto no art. 837 do CPC e Prov. CGJ/SP nº 37/2013, e Termo de Penhora datado de 13 de março de 2025, para garantir a Ação de Execução Civil no valor de R\$ 9.134,01 (nove mil, cento e trinta e quatro reais e um centavo), processo nº 1005816-61/2024.8.26.0597, onde figuram como EXEQUENTE: VITTA

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CYMHF-76B9C-3C2XU-VYFUH>



Valide aqui
este documento

CNM nº 120386.2.0094310-93

MATRICULA
94.310

FOLHA
02
VERSO

JARDINS DO ENGENHO, CNPJ nº 49.929.589/0001-04, e como **EXECUTADO: YGOR CHRISTIAN FELIZARDO**, CPF nº 456.291.518/86, tendo sido o executado, nomeado depositário.
Digitado e Conferido: Marcela Di Bello.

Selo Digital: 120386331000000025552725C. Sertãozinho, 23 de maio de 2025.

A Escrevente Habilitada:

Marcela Di Bello

A Substituta do Oficial:

Andréa Cristina Corbo Mussin Storto

-----Microfilme 9.679-MD/IM-----

Av.10/ 94.310 - 14 DE MAIO DE 2026 - Prot. 234.761 (29/10/2025) - (**consolidação/propriedade**)
Faço esta averbação a requerimento da credora firmado na cidade de Florianópolis/SC, aos 23 de abril de 2026, recepcionado eletronicamente sob o nº IN01477459C para declarar **consolidada a propriedade** do imóvel desta matrícula pelo valor de **R\$ 159.821,19** (cento e cinquenta e nove mil, oitocentos e vinte e um reais e dezenove centavos), em favor da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, NIRE 53500000381, já qualificada, nos termos do artigo 26, parágrafo 7º da Lei Federal nº 9.514/1997, e tendo em vista que, foi o devedor fiduciante **YGOR CHRISTIAN FELIZARDO**, já qualificado, devidamente notificado a saldar os débitos em atraso, oriundo de prestações do financiamento referido no R.5/94.310, deixando entretanto de purgar a mora no prazo legal. **CONDIÇÃO:** A fiduciária deverá cumprir as obrigações de promoção de público leilão na forma prevista no artigo 27 e seus parágrafos da Lei nº 9.514/1997, bem como da cláusula 22 e seguintes do contrato, posteriormente, tais obrigações (certidão de leiloeiro + quitação da dívida passada ao devedor), deverão ser noticiadas ao registrador (parágrafo 6º, do artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/1997), quando então, o imóvel ficará livre para nova alienação. CEP: 14165-542. VV: R\$ 43.370,91. *Digitado: Tamiris Eduarda Lassalli / Conferido: Murilo Lopes Lavagnini*
Selo Digital: 120386331000000032338126R. Sertãozinho, 14 de maio de 2026.
O Escrevente Habilitado:

Murilo Lopes Lavagnini

A Substituta do Oficial:

Andréa Cristina Corbo Mussin Storto

-----Digitalizado 9.918-TL/ML/VH-----

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CYMHF-76B9C-3C2XU-VYFUH>



Valide aqui
este documento

CERTIDÃO

CERTIFICO e dou fé que, além do certificado na matrícula, não consta ainda, quaisquer outros ônus ou registros de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias abrangendo o imóvel. CERTIFICO finalmente que, a presente certidão digital foi extraída por meio eletrônico, conforme art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73.

Último ato: AV.10
Conferido por: Bruna Niebas
Sertãozinho-SP, 14 de maio de 2026.

Assinado digitalmente, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, por:
DANIELA ELIAS FRANCISCO
ESCREVENTE

Ao Oficial....	R\$	44,20
Ao Estado....	R\$	12,56
Ao SEFAZ....	R\$	8,60
Ao Reg. Civil:	R\$	2,33
Ao Trib. Just:	R\$	3,03
Ao Min.Púb....	R\$	2,12
Ao Município..	R\$	0,88
Total.....	R\$	73,72

Certidão de ato praticado protocolo nº: 234761

Controle:



205605

Página: 0005/0005



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QrCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1203863C30000000323382265

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CYMHF-76B9C-3C2XU-VYFUH>