

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE JABOTICABAL - S.P.

MATRÍCULA

Nº 57.448

FOLHA

01

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 12007-1

M.51.876/Apto 04 – Bloco C – Torre 3

FCC: 521

Jaboticabal, 27 de dezembro de 2021.

IMÓVEL: O APARTAMENTO nº 04, em construção, Térreo da TORRE 3, BLOCO "C", 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:

ÁLVARO 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: 1200713G1000000041344922G

AV.02 - Em 07 de julho de 2022 – 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 04, bloco C, torre 3 do empreendimento imobiliário Vitta Jardim das Magnólias, fica cancelada a hipoteca averbada sob número 01, conforme autorização dada pela credora Caixa Econômica Federal-CEF, nos termos do item 1.7 do mesmo instrumento -segue no verso-

MATRÍCULA

Nº 57.448

FOLHA

01

VERSO

particular abaixo registrado, datado de 24 de maio de 2022. A Escrevente Autorizada Regiane Antonio Chechi (Regiane Antonio Chechi). Relação nº 126/2022 - Prenotação nº 181.498, de 28/06/2022. Selo digital: 120071331000000012713622D

R.03 - Em 07 de julho de 2022 - VENDA E COMPRA.

Prenotação nº 181.498, de 28/06/2022.

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 Casa Verde e Amarela – Lei nº 14.118/2021 – Recursos do FGTS, datado de 24 de maio de 2022, Vitta Jaboticabal II JBT Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda, com sede e foro nesta cidade, na Rua Rui Barbosa, nº 510, centro, já qualificada, vendeu a fração ideal de 0,002707459% do imóvel supra, que corresponde à unidade autônoma em construção, denominada apartamento 04, bloco C, torre 3 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 LUIS FELIPE MARTINS DE JESUS, RG nº 584834597-SSP/SP, CPF nº 481.401.258/65, brasileiro, solteiro, maior, frentista, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida João Batista Ferraz Sampaio, nº 1271, Bl.2, Ap. 12, Barreiro. Valor venal total do terreno: R\$613.516,70. A Escrevente Autorizada Regiane Antonio Chechi (Regiane Antonio Chechi). Relação nº 126/2022. Selo digital: 120071321000000012713422J

R.04 - Em 07 de julho de 2022 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Prenotação nº 181.498, de 28/06/2022.

Pelo mesmo Instrumento Particular acima registrado sob nº 03, o proprietário LUIS FELIPE MARTINS DE JESUS, já qualificado, alienou fiduciariamente a fração ideal de 0,002707459% do imóvel supra, que corresponde à unidade autônoma em construção, denominada apartamento 04, bloco C, torre 3 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\$105.414,74 (cento e cinco mil, quatrocentos e catorze reais e setenta e quatro centavos)**, que terá o prazo de amortização de 360 meses, de construção/legalização: 36 meses, com a taxa de juros ao ano: nominal 5,5000% e efetiva 5,6407% ao ano, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 23/06/2022, que é composto da prestação mensal inicial (amortização + juros), no valor de R\$598,53; Prêmios de Seguros MIP e DFI, no valor de R\$17,62, sendo o valor total de R\$616,15. Época de reajuste dos encargos: De acordo com o item 6.3 do referido instrumento. 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 e Diferencial na Taxa de Juros: R\$9.605,18. Forma de pagamento do encargo mensal na data da contratação: Débito em Conta Corrente. Origem dos Recursos: FGTS/União. Sistema de Amortização: PRICE. Valor dos recursos próprios: R\$49.578,26. Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$5.007,00. 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\$160.000,00. 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 Escrevente Autorizada Regiane Antonio Chechi (Regiane Antonio Chechi). Relação nº 126/2022. Selo digital: 120071321000000012713522H

AV.05/57.448 - Em 11 de outubro de 2024 – TRANSFORMAÇÃO DA FICHA COMPLEMENTAR (FCC) 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 comarca de Jaboticabal, conforme AV.11/51.876 e R.12/51.876 de 11/10/2024, esta ficha complementar -segue às folhas 02-

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FOLHA

Nº 57.448

02

COMARCA DE JABOTICABAL - S.P.

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 12007-1

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.06/57.448 - 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\$160.000,00 (cento e sessenta mil reais), **teve os direitos de devedor fiduciante atribuídos a LUIS FELIPE MARTINS DE JESUS**, já qualificado, e **os direitos de credora fiduciária atribuídos à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, também já qualificada. Valor do imóvel: R\$160.000,00. Valor do terreno: R\$16.120,22. Valor base para cobrança de emolumentos: R\$143.879,78. O Substituto do Oficial: (José Pedro Júnior). Relação nº 196/2024. Selo digital: 120071321QC6SVR5VR0GY1245

AV.07/57.448 - Em 26 de fevereiro de 2026 - CADASTRO e CEP DO IMÓVEL

1 - Conforme Certidão nº 01118/2026, extraída do processo nº 9222-3/2012, expedida pela Prefeitura Municipal de Jaboticabal, em 20 de fevereiro de 2026, é feita a presente averbação para constar que **o imóvel desta matrícula está cadastrado sob nº 42132 e inscrito sob nº 1.03.0575.00016.03.09.004----**
2 - Conforme Ficha Cadastral Imobiliária, o **Código de Endereçamento Postal do imóvel - CEP é 14885-008**. A Escrevente Autorizada: (Regiane Antonio Chechi). Relação nº 038/2026 - Prenotação nº 196.663, de 18/07/2026. Selo Digital: 1200713313DNE99OSMPLSQ26G

AV.08/57.448 - Em 26 de fevereiro de 2026 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DA FIDUCIÁRIA.

Prenotação nº 196.663, de 18/07/2026.

Nos termos do requerimento datado de 13 de fevereiro de 2026 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 04/57.448, **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 196.663, de 18/07/2025, **foi intimado o fiduciante Luis Felipe Martins de Jesus**, já qualificado, para satisfazer no prazo de 15 (quinze) dias, as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, assim como os demais encargos, inclusive das despesas de cobrança e intimação, **tendo o prazo decorrido em 12/12/2025, sem que o fiduciante purgasse a mora**. Valor da avaliação do imóvel em 07/07/2022: R\$160.000,00. Valor venal do imóvel: R\$36.264,07. Valor base para cobrança de emolumentos: R\$169.441,90 (o mesmo usado para cobrança do ITBI). A Escrevente Autorizada: (Regiane Antonio Chechi). Relação nº 038/2026. Selo Digital: 120071331PEIQRW52TX29526G

CERTIDÃO RI - PRENOTAÇÃO Nº 196663 - MATRÍCULA: 57448

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 **57448**, e, nos termos do artigo 19, § 11º da referida Lei, "a certidão de inteiro teor 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", 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 **27/02/2026**.

Último ato: AV. 08

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.

CUSTAS CONSTAM DO RECIBO***** VALOR DA CERTIDÃO: 73,72 *******SELO DIGITAL**
1200713C31HOQT5YOZ68CO265

Criado em: 26/02/2026 às 11:03:13h

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".

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, 02 de março de 2026**

Emitida às 10:09:53h



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: JPA6S-TY73K-DP5SK-ER2ME

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/JPA6S-TY73K-DP5SK-ER2ME>

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

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