



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
142.015

FOLHA
01

Bauru, 30 de janeiro de 2023.

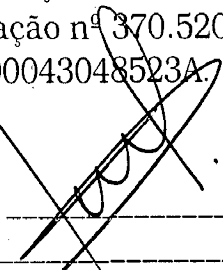
CNM: 112631.2.0142015-02

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA denominada **apartamento, em fase de construção**, identificada sob nº **1**, localizada no **Térreo do Bloco C da Torre nº 3** do empreendimento **Vitta Jardim Oliveiras**, situado na Rua A, s/nº, nesta cidade de **Bauru-SP**, contendo a área real total de 84,057 metros quadrados; sendo 41,970 metros quadrados de área real privativa; 20,450 metros quadrados de área comum de divisão não proporcional, incluindo nesta o direito de uso de uma vaga de garagem indeterminada e área de circulação; 21,637 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo-lhes ainda uma **fração ideal** no terreno é nas coisas de uso comum de **0,2492158%**, e 46,113 metros quadrados de terreno.

CADASTRO: 4/3769/1 - 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 **132.173** de 27/11/2019, e seu **Registro nº 1** de 18/12/2019 (incorporação imobiliária), deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP. Prenotação nº 370.520 de 25/01/2023.
Selo Digital: 1126313E1000000043048523A.

O Oficial Interino,  Américo Zanetti Junior.

Av.1 - Em 30 de janeiro de 2023. A fração ideal e respectiva futura unidade autônoma do empreendimento **Vitta Jardim Oliveiras**, 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 **140 (cento e quarenta) futuros apartamentos**, que integram o **Módulo II**, composto pelas **Torres 3 (blocos A, B e C) e 4 (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\$23.830.000,00, 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/VTBSF-3NUMY-MXJ4A-MCKSY-M 132.173 Apartamento nº 01 - do Bloco C - Torre 03>

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

MATRÍCULA
142.015

FOLHA
01
VERSO

CNM: 11263120142015-02

recursos do **FGTS/PMCMV, no valor** de R\$12.902.587,52 (doze milhões, novecentos e dois mil, quinhentos e oitenta e sete reais e cinquenta e dois 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, sendo as 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 17/02/2020, válida até 15/08/2020, código de controle da certidão: B75F.FFFC.ABBC.48C3. *Emolumentos e selos cobrados nos termos da Lei nº 12.424/2011 - PMCMV - com redução de 50%.* Prenotação nº 339.795 de 02/07/2020, **registrado sob nº 4** de 22/07/2020 da matrícula nº **132.173** deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP.

Selo Digital: 1126313E10000000430486238.

Simone Angelica Pinheiro Cosmos

Escreventes Autorizados

Julio Roberto Oliveira Ros

Av.2 - Em 30 de janeiro de 2023. 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: 112631331000000043048723S.

Simone Angelica Pinheiro Cosmos

Escreventes Autorizados

Julio Roberto Oliveira Ros

R.3 - Em 30 de janeiro de 2023. Por Instrumento Particular nº 8.7877.1580331-3, lavrado pela Caixa Econômica Federal, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei Federal nº 4.380/1964, alterada pela Lei nº 5.049/1966, e da Lei Federal nº 14.118/2021, firmado em Bauru-SP, aos 29/12/2022, VITTA SÃO JOSÉ | BRU DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, **vendeu a fração ideal do terreno e respectiva futura unidade**

- continua na folha 2 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VTBSF-3NUMY-MXJ4A-MCKSY>

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



o n.º 2 - Registro Geral

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE BAURU - S. PAULO
CNS N.º 11.263-1Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

142.015

FOLHA

02

Bauru, 30 de janeiro de 2023.

CNM: 112631.2.0142015-02

autônoma para TAMIRES DA SILVA ORTEGA, brasileira, nascida em 31/01/1993, solteira, servidora público estadual, RG nº 48.803.429-2-SSP/SP e CPF nº 401.142.478-11, filha de Sueli da Silva Ortega, com domicílio em Bauru-SP, onde reside na Rua Ezequiel Bagnol, nº 1-53, Jardim Ouro Verde, endereço eletrônico: tamiressilva1993@hotmail.com, pelo preço de R\$10.317,56 (dez mil, trezentos e dezessete reais e cinquenta e seis 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 em 29/11/2022, válida até 28/05/2023, código de controle da certidão: 3780.2012.EED8.5ECB. Valor Tributário: R\$10.474,79. *Emolumentos e selos cobrados nos termos do artigo 10 da Lei Federal nº 14.118/2021 - Programa CASA VERDE E AMARELA - com redução de 50%.* Prenotação nº 370.520 de 25/01/2023.

Selo Digital: 112631321000000043048823S.

Simone Ângela Pinheiro Cosmos

Escreventes Autorizados

Julio Roberto Oliveira Res

R.4 - Em 30 de janeiro de 2023. Pelo título do R.3, **a fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma** avaliada em R\$190.000,00, foi por TAMIRES DA SILVA ORTEGA, 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: 4 meses, nas condições constantes do item 4 do instrumento, sendo **o valor** da dívida R\$152.000,00 (cento e cinquenta e dois mil reais), 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 e consecutivas, calculadas segundo sistema de amortização PRICE, à taxa anual de juros nominal de 7,1600%% e efetiva de 7,3997%, acrescidas das parcelas mensais relativas aos prêmios de seguros, importando o encargo mensal inicial em R \$1.079,43, vencendo-se o primeiro deles aos 03/02/2023, 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\$206.900,00, sendo R\$54.900,00 referentes a recursos

- segue no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VTBSF-3NUMY-MXJ4A-MCKSY-M 132.173 Apartamento nº 01 - do Bloco C - Torre 03>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

142.015

FOLHA

02

VERSO

CNM: 112631.2.0142015-02

próprios; e R\$152.000,00 o valor total do financiamento concedido pela credora. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título.

Selo Digital: 112631321000000043048923Q.

Simone Angélica Pinheiro Cosmos

Julio Roberto Oliveira Ros

Escreventes Autorizados

Av.5 - Em 21 de julho de 2023. Por Instrumento Particular de Instituição e Especificação do Condomínio firmado em Bauru-SP aos 05/05/2023, procede-se a presente a fim de constar que esta ficha complementar **passou a constituir a matrícula nº 142.015** - Código Nacional de Matrícula - **CNM nº 112631.2.0142015-02**, que corresponde a unidade autônoma nela identificada, concluída integralmente, cadastrada junto a **Prefeitura Municipal de Bauru-SP** sob nº **4/3769/165**, cujo empreendimento recebeu a placa numérica **1-70 da Rua Telezinho Gomes Sardim**, conforme se verifica da Av.9 e R.10 da matrícula nº 132.173 deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP. A Convenção de Condomínio foi registrada sob nº **11.774** de 21/07/2023, Livro 3 - Registro Auxiliar deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP. Prenotação nº 374.347 de 26/05/2023.

Selo Digital: 1126313210000000474127236

Paulo Augusto da Silva
Escrevente Autorizado

Américo Zanetti Junior
Oficial Interino

R.6 - Em 21 de julho de 2023. Pelo título da Av.5, a **unidade autônoma objeto desta matrícula** foi atribuída a **TAMIRES DA SILVA ORTEGA**, pelo valor de R\$196.582,44. Base de Cálculo: R\$196.582,44.

Selo Digital: 1126313210000000475350230

Paulo Augusto da Silva
Escrevente Autorizado

Américo Zanetti Junior
Oficial Interino

AV.7 - Em 01 de abril de 2026. Prenotação nº **413.863**, de 25/11/2025.

CEP - CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL: O imóvel desta matrícula está

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VTBSF-3NUMY-MXJ4A-MCKSY>

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



n.º 2 - Registro Geral

CNM

112631.2.0142015-02

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

142.015

FOLHA

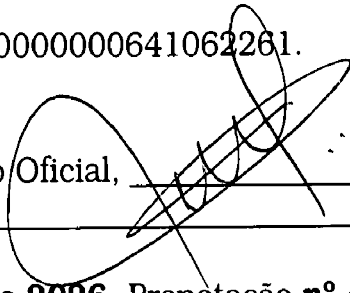
03

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

01 de abril de 2026

vinculado ao Código de Endereçamento Postal - CEP sob o nº **17024-831**, conforme Atestado de Valor Venal, emitido em 30/03/2026, pela Prefeitura Municipal de Bauru-SP.

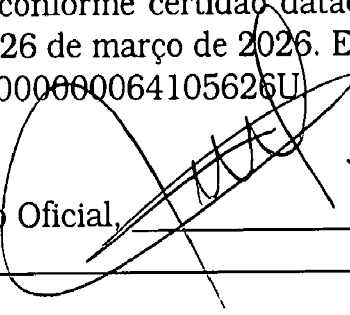
Selo Digital: 1126313310000000641062261.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

AV.8 - Em 01 de abril de 2026. Prenotação nº 413.863, de 25/11/2025.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Nos termos do §7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, a propriedade do imóvel desta matrícula fica consolidada em nome da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, pelo valor de R\$198.824,06 (cento e noventa e oito mil, oitocentos e vinte e quatro reais e seis centavos), em virtude da fiduciante **TAMIRES DA SILVA ORTEGA**, já qualificada, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 23/01/2026, com decurso do prazo em 13/02/2026, conforme certidão datada de 18/02/2026, e atendendo ao requerimento datado de 26 de março de 2026. Emitida a DOI por esta Serventia.

Selo Digital: 112631331000000064105626U

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA **

** VIDE CERTIDÃO NO VERSO **

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VTBSF-3NUMY-MXJ4A-MCKSY>



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 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. Sobre a qual não há qualquer alienação, Ônus reais ou Ações reipersecutórias, além do que nela contém. . 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 10:42:31 horas do dia 01/04/2026
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: 1126313C3000000064106126J.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.
ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 413863



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VTBSF-3NUMY-MXJ4A-MCKSY>