



CNM: 112631.2.0148324-87

CNM

o n.º 2 - Registro Geral

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

148.324

FOLHA

01

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE BAURU - SÃO PAULO - CNS N.º 11.263-1
Bauru, 04 de dezembro de 2023.

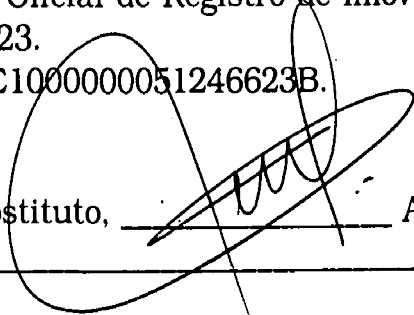
IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA denominada **apartamento**, em fase de construção, identificada sob n.º **24**, localizada no **2º Pavimento** do **Bloco C** da **Torre n.º 3** do empreendimento **Vitta Jardim Videiras**, situado na **Rua Telezinho Gomes Sardim**, nesta cidade de **Bauru-SP**, contendo a área real total de 89,042 metros quadrados; sendo 41,970 metros quadrados de área real privativa coberta; 23,450 metros quadrados de área comum de divisão não proporcional, incluindo nesta o direito de uso de uma vaga e área de circulação; 23,622 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 **0,4140530%** e 51,479 metros quadrados de terreno.

CADASTRO: 4/3768/001 - empreendimento.

PROPRIETÁRIA: VITTA SÃO JOSÉ | BRU DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, CNPJ n.º 19.440.192/0001-85, NIRE/JUCESP n.º 35227968947, sediada em Bauru-SP, na Rua Neusa Aparecida Fukuda Gusson, s/n, lote 01, Novo Jardim Pagani.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula n.º **132.172** de 27/11/2019 (área do empreendimento), e seu **Registro n.º 1** de 12/02/2021 (incorporação imobiliária), deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP. Prenotação n.º 379.864 de 07/11/2023.

Selo Digital: 1126313E1000000051246623B.

O Oficial Substituto,  Américo Zanetti Junior.

Av.1 - Em 04 de dezembro de 2023. Prenotação n.º 379.864 de 07/11/2023.

TRANSPORTE DE HIPOTECA. A **fração ideal e respectiva futura unidade autônoma** do empreendimento **Vitta Jardim Videiras**, 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 aos futuros 160 (cento e sessenta) apartamentos**, que integram o **Módulo I**, composto por **2 Torres (2 e 3)** do empreendimento denominado **Vitta Jardim Videiras**, bem como as benfeitorias que lhe serão acrescentadas, com as características definidas no processo relativo à presente

- segue no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4FZYU-C4VAP-W5J8F-8Y2PI>

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

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

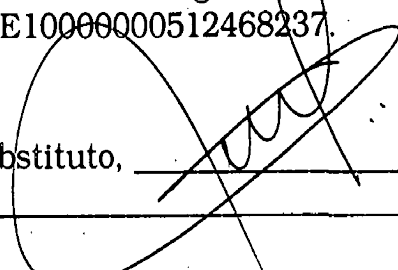
148.324

FOLHA

01

VERSO

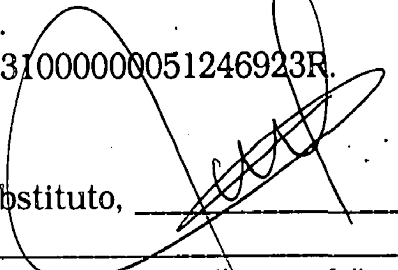
operação de crédito, avaliadas em R\$29.740.000,00, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, NIRE/JUCESP nº 53500000381, sediada em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em garantia do financiamento com recursos do **FGTS/Programa Casa Verde e Amarela**, no valor de R\$16.169.391,32 (dezesesseis milhões, cento e sessenta e nove mil, trezentos e noventa e um reais e trinta 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 proprietária/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 em 07/06/2022, válida até 04/12/2022, código de controle da certidão: A052.5FEA.5487.9446. Protocolado e prenotado eletronicamente pela Central Registradores de Imóveis sob nº 363.303 de 20/06/2022. Selo Digital: 1126313210000000382132226, **registrado sob nº 4** de 19/07/2022 da matrícula nº **132.172** deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP. Selo Digital: 1126313E10000000512468237.

O Oficial Substituto,  Américo Zanetti Junior.

Av.2 - Em 04 de dezembro de 2023. Prenotação nº 379.864 de 07/11/2023.

CANCELAMENTO. Nos termos do Instrumento Particular nº 8.7877.1826876-1, 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 14.620/2023, firmado em Bauru-SP, aos 30/10/2023, 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 1.5 do referido título.

Selo Digital: 112631331000000051246923R.

O Oficial Substituto,  Américo Zanetti Junior.

- continua na folha 2 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4FZYU-C4VAP-W5J8F-8VZPL>

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: 112631.2.0148324-87

CNM

o n.º 2 - Registro Geral

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

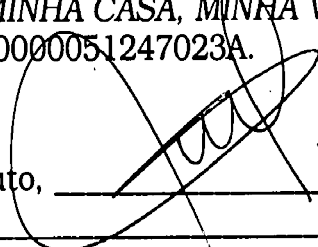
148.324

FOLHA

02

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE BAURU - SÃO PAULO - CNS N.º 11.263-1
Bauru, 04 de dezembro de 2023.**R.3 - Em 04 de dezembro de 2023.** Prenotação nº 379.864 de 07/11/2023.

VENDA E COMPRA. Pelo instrumento particular referido na Av.2, a proprietária **VITTA SÃO JOSÉ | BRU DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada, **vendeu a fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma** para **WELLINGTON VINICIUS PADOVAN FERRARINI**, brasileiro, solteiro, mecânico, RG nº 59.217.343-4-SSP/SP e CPF nº 490.227.358-69, residente e domiciliado na Rua Antonia Brasilia Conceição Zumiani, nº 2-31, Complemento, Bairro dos Tangaras, na cidade de Bauru-SP, pelo preço de R\$ 19.924,36. *Emolumentos e selos cobrados nos termos do Art. 43 da Lei Federal nº 11.977/2009 - Programa MINHA CASA, MINHA VIDA - com redução de 50%.*
Selo Digital: 112631321000000051247023A.

O Oficial Substituto,  Américo Zanetti Junior.**R.4 - Em 04 de dezembro de 2023.** Prenotação nº 379.864 de 07/11/2023.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Pelo instrumento particular referido na Av.2, a **fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma** foi por **WELLINGTON VINICIUS PADOVAN FERRARINI**, já qualificado, 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: 27/05/2025, nas condições constantes do item 4 do instrumento, sendo o **valor** da dívida R\$ 134.054,88, cujo saldo devedor será atualizado mensalmente na forma estabelecida pelo item 9, pagável no prazo contratado de 420 meses, através de igual número de prestações mensais e consecutivas, calculadas segundo sistema de amortização PRICE, à taxa de juros nominal de 4,5000% a.a., efetiva de 4,5939% a.a., e nominal de 0,3743% a.m., importando o encargo mensal inicial em R\$659,98, vencendo-se o primeiro deles aos 04/12/2023, 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 \$199.000,00, sendo R\$25.531,12 referentes a recursos próprios; R\$28.414,00 referentes ao desconto complemento concedido pelo FGTS/União, e R\$11.000,00

- segue no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4FZYU-04VAP-W5J8F-8VZPL>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

148.324

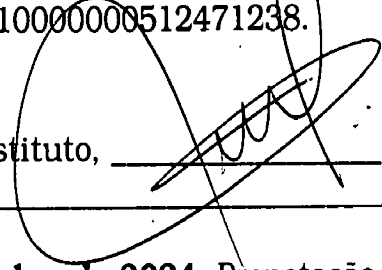
FOLHA

02

VERSO

o valor total da subvenção FPHIS concedido pela credora. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título.

Selo Digital: 1126313210000000512471238.

O Oficial Substituto,  Américo Zanetti Junior.

AV.5 - Em 06 de dezembro de 2024. Prenotação nº 394.531, de 04/10/2024.

CONSTITUIÇÃO DE MATRÍCULA AUTÔNOMA: Por Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio datado de 02/10/2024, procede-se este ato para constar que esta ficha passou a constituir a **matrícula nº 148324**, que corresponde a unidade autônoma nela identificada, concluída integralmente, cadastrada junto a Prefeitura Municipal de Bauru-SP sob nº **4/3768/216**, cujo empreendimento recebeu a placa numérica **2-73** da **Rua Telezinho Gomes Sardim**, conforme se verifica da Av.9 (construção) e R.10 (instituição) da matrícula nº 132.172 deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP. A Convenção de Condomínio foi registrada sob nº **11972, Livro 3 - Registro Auxiliar**, em 06 de dezembro de 2024, desta Serventia.

Selo Digital: 112631331000000050021224G.

Escrevente Autorizado,  Felipe Faria de Castro

R.6 - Em 06 de dezembro de 2024. Prenotação nº 394.531, de 04/10/2024.

ATRIBUIÇÃO: Procedo ao presente registro para constar que o imóvel objeto desta matrícula foi atribuído a **WELLINGTON VINICIUS PADOVAN FERRARINI**, conforme instrumento particular de instituição de condomínio, objeto do R.10 da matrícula nº 132.172, pelo valor de R\$179.075,64 (cento e setenta e nove mil, setenta e cinco reais e sessenta e quatro centavos).

Selo Digital: 1126313210000000499726249.

Escrevente Autorizado,  Felipe Faria de Castro

AV.7 - Em 28 de julho de 2026. Prenotação nº 411.003, de 25/09/2025.

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4FZYU-C4VAP-W5J8F-8VZPL>



CNM: 112631.2.0148324-87

CNM

n.º 2 - Registro Geral

112631.2.0148324-87

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

148.324

FOLHA

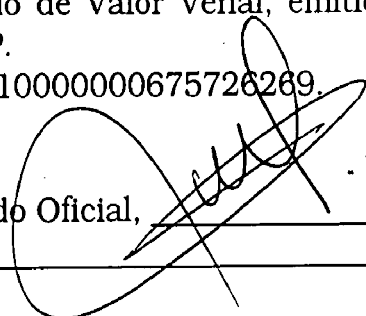
03

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

28 de julho de 2026

CEP - CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL: Nos termos do requerimento mencionado na AV.8, procede-se a presente para constar que, o imóvel desta matrícula está vinculado ao Código de Endereçamento Postal - CEP sob o nº **17024-831**, conforme Atestado de Valor Venal, emitido em 23/07/2026, pela Prefeitura Municipal de Bauru-SP.

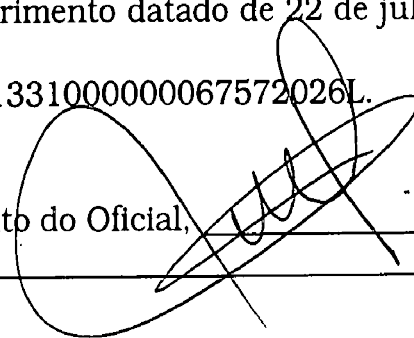
Selo Digital: 1126313310000000675726269.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

AV.8 - Em 28 de julho de 2026. Prenotação nº 411.003, de 25/09/2025.

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\$206.222,98 (duzentos e seis mil, duzentos e vinte e dois reais e noventa e oito centavos), em virtude do fiduciante WELLINGTON VINICIUS PADOVAN FERRARINI, já qualificado, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 18/05/2026, com decurso do prazo em 10/06/2026, conforme certidão datada de 11/06/2026, e atendendo ao requerimento datado de 22 de julho de 2026. Emitida a DOI por esta Serventia.

Selo Digital: 112631331000000067572026L.

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/4FZYU-C4VAP-W5J8F-8VZPL>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 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 10:33:22 horas do dia 28/07/2026
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: 1126313C3000000067572526R.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.
ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 411003



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4FZYU-C4VAP-W5J8F-8VZPL>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

