

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

Nº 57.515

FOLHA

01

COMARCA DE JABOTICABAL - S.P.

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 12007-1

M.51.876/Apto 13 – Bloco C – Torre 4

FCC: 588

Jaboticabal, 27 de dezembro de 2021.

IMÓVEL: O APARTAMENTO nº 13, em construção, 1º Pavimento da TORRE 4, 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:

ALVARO BENEDITO TORREZAN

AV.01 - Em 06 de julho de 2022 – Transporte da HIPOTECA do R.09/51.876.

Pelo Contrato Particular de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças nº 8.7877.1422450-6, firmado em São Paulo-SP, em 27 de maio 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: AC001730987), 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 96 (noventa e seis) unidades residenciais, que serão distribuídas em 2 Torres (4 e 5) e 3 Blocos (A, B e C), inclusive o apartamento supra, que integram o Módulo 2 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\$10.983.645,59 (dez milhões, novecentos e oitenta e três mil, seiscentos e quarenta e cinco reais e cinquenta 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 2, de 96 (noventa e seis) unidades autônomas, distribuídas em 2 Torres (4 e 5) e 3 Blocos (A, B e C), 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\$15.360.000,00. O Escrevente Autorizado: (Alex Ijanc' Fernandes). Prenotação nº 181.341, de 14/06/2022. Selo digital: 1200713G1000000012701322X

AV.02/57.515 - Em 11 de outubro de 2024 – TRANSFORMAÇÃO DA FICHA COMPLEMENTAR (FCC) em MATRÍCULA.

De conformidade com o disposto no 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

-segue no verso-

MATRÍCULA

Nº 57.515

FOLHA

01

VERSO

JARDIM DAS MAGNÓLIAS", situado na Rua Professora Luzia Marques, número 101, nesta cidade é comarca de Jaboticabal, conforme AV.11/51.876 e R.12/51.876 de 11/10/2024, esta ficha complementar 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: 1200713G1HKOTVIZL60GR124R

AV.03/57.515 - Em 18 de agosto de 2025 - CADASTRO.

Conforme Certidão nº 03722/2025, extraída do processo nº 9222-3/2012, expedida pela Prefeitura Municipal de Jaboticabal, em 29 de julho de 2025, é feita a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula está cadastrado sob nº 42199 e inscrito sob nº 1.03.0575.00016.03.13.007. A Escrevente Autorizada: Ludimila da Silva Fernandes Gouvêa (Ludimila da Silva Fernandes Gouvêa). Selo Digital: 1200713G1I2VUFAHY6X6TX25D

AV.04/57.515 - Em 18 de agosto de 2025 - CANCELAMENTO DA HIPOTECA (AV.01).

Em virtude do cancelamento parcial da hipoteca registrada sob nº 09/51.876, com referência à fração ideal de 0,002707459% do imóvel retro, que corresponde à unidade autônoma, denominada apartamento 13, bloco C, torre 4 do empreendimento imobiliário Vitta Jardim das Magnólias, fica cancelada a hipoteca transportada pela AV.01/57.515, conforme autorização dada pela credora Caixa Econômica Federal-CEF, nos termos do item 1.5 do mesmo Instrumento Particular abaixo registrado, datado de 17 de junho de 2025. A Escrevente Autorizada: Ludimila da Silva Fernandes Gouvêa (Ludimila da Silva Fernandes Gouvêa). Relação nº 153/2025 - Prenotação nº 196.813, de 29/07/2025. Selo Digital: 120071331R4OJUC16OXZLT25R

R.05/57.515 - Em 18 de agosto de 2025 - VENDA E COMPRA.

Prenotação nº 196.813, de 29/07/2025.

Pelo Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, de Venda e Compra de Unidade Concluída, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação - Programa Minha Casa, Minha Vida, na forma do parágrafo 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023 e Portaria MCID nº 1.295, de 05 de outubro de 2023, datado de 17 de junho de 2025, Vitta Jaboticabal II JBT Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda, já qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$210.000,00 (duzentos e dez mil reais), a MARIANA CRISTINA PEREIRA MENDES, RG nº 57.379.693-2-SSP/SP, CPF nº 487.731.918/25, brasileira, solteira, maior, trabalhadora dos serviços de contabilidade de caixa e trabalhadores assemelhados, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Raul Fernandes Pinto, nº 210, Jardim Alvorada. Valor venal do imóvel: R\$34.481,42. A Escrevente Autorizada: Ludimila da Silva Fernandes Gouvêa (Ludimila da Silva Fernandes Gouvêa). Relação nº 153/2025. Selo Digital: 120071321Z15AULLU3ZK8X25U

R.06/57.515 - Em 18 de agosto de 2025 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Prenotação nº 196.813, de 29/07/2025.

Pelo mesmo Instrumento Particular acima registrado sob nº 05, a proprietária MARIANA CRISTINA PEREIRA MENDES, já qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, também já qualificada, em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações, no valor de R\$168.000,00 (cento e sessenta e oito mil reais), que terá o prazo de amortização de 420 meses, com a taxa de juros ao ano: nominal 4,5000% e efetiva 4,5939% e com a taxa de juros ao mês efetiva de 0,3750%, com vencimento do primeiro encargo mensal em 25/07/2025, que é composto da prestação mensal inicial (amortização + juros), no valor de R\$795,07; Prêmios de Seguro MIP e DFI, no valor de R\$29,03, sendo o valor total de R\$824,10. 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\$4.384,50 e Diferencial na Taxa de Juros: R\$20.182,55. 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\$33.003,00. Valor do desconto completamente concedido pelo FGTS/União: R\$8.997,00. Prazo de carência para expedição de intimação: 15 (quinze) dias. Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$215.000,00. Comparecem como entidade organizadora/incorporadora/agente promotor empreendedor/fiadora: 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: Ludimila da Silva Fernandes Gouvêa (Ludimila da Silva Fernandes Gouvêa). Relação nº 153/2025. Selo Digital: 120071321RVSC59KU6GAI25D

-segue às folhas 02-



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: TE6NM-YBRJQ-QHPPH-9S3WM

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Alessandro Zeola Rettondin (CPF 141.199.888-05)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/TE6NM-YBRJQ-QHPPH-9S3WM>

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

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