Valide aqui
este documento

MATRÍCULA 209.937 | **FICHA** 01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

M.122.895/Apto.32 - Torre 4/B.C FCC: 10.863
Ribeirão Preto, 09 de março de 2021.

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 32, Torre 4 - Bloco C, Vitta Parque dos Lírios, avenida Governador Mario Covas nº 7.555.
Apartamento nº 32, localizado no 3º pavimento, da Torre 4, Bloco C, do empreendimento **em fase de construção**, denominado Vitta Parque dos Lírios, situado neste município, na avenida Governador Mario Covas nº 7.555, que possuirá área real total de 89,200 metros quadrados, sendo 43,060 metros quadrados de área real privativa, 22,567 metros quadrados de área comum de divisão não proporcional, incluindo nesta o direito de uso de uma vaga de garagem individual e indeterminada e área de circulação, e área comum de divisão proporcional de 23,573 metros quadrados, correspondendo-lhe ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,002604166.
CADASTRO MUNICIPAL: 250.140 (em área maior).
PROPRIETÁRIA: VITTA TITO BONAGAMBA RPO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 27.421.347/0001-64, com sede neste município, na avenida Professor João Fiúsa nº 2.080, sala 07, Jardim Canadá.
REGISTRO ANTERIOR: R.03/122.895 de 11 de setembro de 2020; e incorporação de condomínio registrada sob nº 10 na matrícula nº 122.895 em 14 de setembro de 2020.
Ficha complementar aberta em conformidade com disposto no item 221.1 do capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.
Ribeirão Preto, **09 de março de 2021** - (prenotação nº 497.258 de 04/03/2021).
Selo digital número: 1114353 11US000288972 I215.
O Escrevente: Rafael Talamoni, ***(Rafael Talamoni).***

R.01 - HIPOTECA.
Em 28 de junho de 2021 - (prenotação nº 500.934 de 18/05/2021).
Por instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças - contrato nº 8.7877.1110128-4, com caráter de escritura, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4380/64, firmado em São Paulo/SP em 25 de março de 2021, recepcionado eletronicamente, sob nº AC000835750, nos termos dos itens 365 e ss, do capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, a proprietária **VITTA TITO BONAGAMBA RPO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada, deu em **HIPOTECA** o imóvel objeto desta ficha complementar, juntamente com 153 apartamentos integrantes das Torres 02, 03 e 04, dos blocos A, B, C e D, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 03/04, para garantia da dívida no valor de **R$ 17.653.846,15** (dezessete milhões, seiscentos e cinquenta e três mil, oitocentos e quarenta e seis reais e quinze centavos), valor este a ser utilizado e amortizado da seguinte forma: **a) LIBERAÇÃO DO CRÉDITO**: O crédito será disponibilizado em parcelas, em valor proporcional ao percentual da execução das obras do empreendimento e de acordo com o cronograma físico-financeiro indicado no título; **b) ENCARGOS FINANCEIROS**: Sobre o valor da dívida foi ajustada a incidência de juros à

(segue no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/CBASR-YDT3N-YM5ZZ-64HDK

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/CBASR-YDT3N-YM5ZZ-64HDK

taxa nominal de 8,0000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 8,3000% ao ano, na forma constante do título; **c) PRAZOS DO FINANCIAMENTO**: período da construção: 36 meses; prazo total do financiamento: 24 meses; e **d) FORMA DE PAGAMENTO**: O primeiro pagamento será realizado no primeiro dia do mês subsequente à liberação da última parcela do crédito aberto, prevista no cronograma físico-financeiro indicado no título, e os demais pagamentos vencerão no mesmo dia dos meses subsequentes. O valor dos imóveis para fins do artigo 1484 do Código Civil é de R$ 23.100.000,00 (vinte e três milhões, cem mil reais). Demais termos e condições constantes do título. Valor proporcional: R$ 114.635,36.
Selo digital número: 111435321WP000326300RT21K.
A Escrevente: _____, ***(Joseane Soares Forggia Carrocini).***

Av.02 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.
Em 24 de julho de 2023- (prenotação nº 544.858 de 11/07/2023).
Por instrumento particular nº 8.7877.1732545-1, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61, § 5º da Lei 4.380/1964, firmado neste município em 30 de junho de 2023, recepcionado eletronicamente, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO da hipoteca** objeto do **R.01** da presente ficha, em virtude da quitação outorgada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. Valor da dívida: **R$ 114.635,36** (cento e quatorze mil, seiscentos e trinta e cinco reais e trinta e seis centavos).
Selo digital número: 111435381OC000603080VB236.
O Escrevente: _____, ***(Rafael Talamoni).***

R.03 - VENDA E COMPRA.
Em 24 de julho de 2023- (prenotação nº 544.858 de 11/07/2023).
Por instrumento particular mencionado na Av.02, **VITTA TITO BONAGAMBA RPO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada , **VENDEU** a **ELDON ENOQUE DE LIMA**, brasileiro, solteiro, maior, funileiro, CPF/MF nº 471.502.258-37, residente e domiciliado em Pontal/SP, na rua Expedicionário Osvaldo Lelis nº 186, Novo Horizonte, o imóvel objeto da presente ficha, pelo valor de **R$ 13.645,83** (treze mil, seiscentos e quarenta e cinco reais e oitenta e três centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: **1)** Valor total e origem dos recursos: R$ 200.015,00, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R$ 38.551,00** pagos com recursos próprios, **R$ 1.464,00** desconto concedido pelo FGTS/União e **R$ 160.000,00** pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. **2)** Aplicação dos recursos: **R$ 13.645,83** (treze mil, seiscentos e quarenta e cinco reais e oitenta e três centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e **R$ 186.369,17** (cento e oitenta e seis mil, trezentos e sessenta e nove reais e dezessete centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: R$ 15.603,81. Prazo para construção desta unidade habitacional: 12 meses.

(segue na ficha 02)

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA 209.937 | **FICHA** 02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.122.895/Apto.32- Torre4- B.C FCC: 10.863
Ribeirão Preto, 24 de julho de 2023.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

Selo digital número: 1114353211FC000603081KM23D.
O Escrevente: _____, ***(Rafael Talamoni).***

R.04 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.
Em 24 de julho de 2023- (prenotação nº 544.858 de 11/07/2023).
Por instrumento particular mencionado na Av.02, **ELDON ENOQUE DE LIMA**, já qualificado, deu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** o imóvel objeto da presente ficha à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento da dívida confessada, bem como o fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais assumidas pelo devedor fiduciante, no valor de **R$ 160.000,00** (cento e sessenta mil reais), a ser reembolsado em 360 parcelas mensais e sucessivas, calculadas pelo sistema de amortização PRICE, e sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 6,00% ao ano e 0.4988% ao mês, correspondente a uma taxa efetiva de 6,1677% ao ano e 0.5000% ao mês, sendo a primeira delas, no valor de R$ 1.007,93, com vencimento para 01/08/2023, e as seguintes em igual dia dos meses subsequentes. Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se o devedor possuidor direto e a credora fiduciária possuidora indireta do imóvel objeto desta ficha. Para os efeitos do art. 24, VI, da Lei 9.514/1997 foi estipulado o valor da garantia em R$ 200.000,00 (duzentos mil reais) conforme cláusula 22. De acordo com a cláusula 19 ficou estabelecido o prazo de carência de 30 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, para a expedição da intimação e para os fins previstos no §2º, do artigo nº 26, da Lei 9.514/1997. Origem dos recursos: FGTS/União. Demais cláusulas e condições constantes no título.
Selo digital número: 1114353211JY000603082GL230.
O Escrevente: _____, ***(Rafael Talamoni).***

Av.05/209.937 - ATUALIZAÇÃO DE REGISTRO ANTERIOR.
Em 05 de outubro de 2023 - (prenotação nº 547.928 de 31/08/2023).
Por instrumento particular firmado neste município em 30 de agosto de 2023, recepcionado eletronicamente, procede-se a presente averbação para constar que em conformidade com a averbação nº 14 da matrícula nº 122.895, e em virtude do encerramento da referida matrícula, todos os atos a serem praticados nesta matrícula ficam vinculados à matrícula nº **208.545**, aberta com origem naquela primeira.
Selo digital número: 111435331GD000635103LM231.
A Escrevente: _____, ***(Joseane Soares Forggia Carrocini).***

Av.06/209.937 - CONCLUSÃO DE OBRA.
Em 05 de outubro de 2023- (prenotação nº 547.928 de 31/08/2023).
Por instrumento particular firmado neste município em 30 de agosto de 2023, recepcionado

(segue no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/CBASR-YDT3N-YM5ZZ-64HDK

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/CBASR-YDT3N-YM5ZZ-64HDK

eletronicamente, procede-se a presente averbação para constar que em virtude da construção do empreendimento denominado **Vitta Parque dos Lírios**, que recebeu o **nº 7555 da avenida Governador Mario Covas** (Av.05/208.545) e instituição do respectivo condomínio (R.06/208.545), esta ficha passa a constituir a matrícula **nº 209.937**, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula, já concluído.
Selo digital número: 111435331HG000635104KK23Z.
A Escrevente: _____, ***(Joseane Soares Forggia Carrocini).***

Av.07/209.937 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.
Em 05 de outubro de 2023 - (prenotação nº 547.928 de 31/08/2023).
Por instrumento particular firmado neste município em 30 de agosto de 2023, recepcionado eletronicamente, procede-se a presente averbação para constar que a convenção do condomínio **"Vitta Parque dos Lírios"** foi registrada nesta data e unidade de serviço, no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº **15.101**.
Selo digital número: 111435331RB000635105PS23W.
A Escrevente: _____, ***(Joseane Soares Forggia Carrocini).***

R.08/209.937 - ATRIBUIÇÃO.
Em 05 de outubro de 2023 - (prenotação nº 547.928 de 31/08/2023).
Por instrumento particular firmado neste município em 30 de agosto de 2023, recepcionado eletronicamente, procede-se o presente registro para consignar que, em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **Vitta Parque dos Lírios**, o apartamento objeto desta matrícula, o qual foi avaliado em R$ 186.369,17, teve os **direitos de devedor fiduciante** atribuídos a **ELDON ENOQUE DE LIMA** e os **direitos de credora fiduciária** foram atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todos já qualificados.
Selo digital número: 111435321JA000635106YX23U.
A Escrevente: _____, ***(Joseane Soares Forggia Carrocini).***

Av.09/209.937 - CADASTRO E CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP.
Em 24 de setembro de 2026 - (prenotação nº 607.609 de 13/04/2026).
Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 09 de setembro de 2026, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, SP, em 10 de setembro de 2026, procede-se a presente averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se lançado sob o número de contribuinte **392.844** e com código de endereçamento postal – **CEP nº 14061-800.**
Selo Digital: 1114353E1T000001116482 26J.
A Escrevente: _____ ***(Thayná Vitória Oliveira da Silva)***

Av.10/209.937 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.
Em 24 de setembro de 2026 - (prenotação nº 607.609 de 13/04/2026).

(Segue na ficha 03)

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA 209.937 | **FICHA** 03

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 24 de setembro de 2026.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Por requerimento mencionado na Av.09, tendo em vista a regular notificação do fiduciante e o decurso de prazo sem a purgação da mora referente ao contrato de alienação fiduciária registrado sob nº 04 nesta matrícula, procede-se a presente averbação para constar a consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, pelo valor de **R$ 209.174,80** (duzentos e nove mil, cento e setenta e quatro reais e oitenta centavos). Valor venal: R$ 44.693,34.
Selo Digital: 111435331T000001116483263.
A Escrevente:_____(Thayná Vitória Oliveira da Silva)

CERTIDÃO

Prenotação nº 607.609 - IN01577231C

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão digital, em inteiro teor e extraída nos termos do art. 19, §§ 1º e 11 da Lei 6.015/1973, contém a reprodução de todo o conteúdo da **Matrícula nº 209.937** até o dia útil anterior a esta data, incluindo o último ato sob nº 10, e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial.

Ribeirão Preto, SP, 24/09/2026 - 15:46

Assinada digitalmente, por:
Thayná Vitória Oliveira da Silva - Escrevente

As custas e emolumentos relativos à emissão desta certidão se encontram incluídas no recibo de atos praticados anexo ao título.
Selo Digital nº 111435391T00000111648126V. Para conferir a procedência deste documento acesse: https://selodigital.tjsp.jus.br

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/CBASR-YDT3N-YM5ZZ-64HDK

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar