CNM: 112631.2.0126230-21

Valide aqui este documento

MATRÍCULA 126.230 | FOLHA 01

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

Bauru, 08 de agosto de 2016.

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA denominada **apartamento, em fase de construção**, identificada sob **nº 04** localizada no **térreo** do **Bloco D Torre 2** do empreendimento **VITTA MARY DOTTA**, situado na Rua Pedro Miguel, quarteirão 02, do loteamento denominado Quinta da Bela Olinda, nesta cidade de **Bauru-SP**, com direito ao uso de uma **vaga de garagem** individuais e indeterminadas, contendo uma área real total de 71,792 metros quadrados; sendo 42,990 metros quadrados de área real privativa; 22,780 metros quadrados de área comum de divisão não proporcional, incluindo nesta o direito de uso de uma vaga e área de circulação; 6,022 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 ***0,004339016%.***

CADASTRO: 4/1578/18 - empreendimento

PROPRIETÁRIA: SPE VITTA MARY DOTTA LTDA., com sede em Bauru-SP, na Rua Luso Brasileira, 4-44, salas 712 AS, Edifício Metropolitan Square, Jardim Estoril IV, inscrita no CNPJ/MF sob nº 19.440.159/0001-55.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 01 de 04/02/2015 (aquisição da área) e registro nº 02 de 25/03/2015 (incorporação imobiliária) da matrícula nº **115.286** deste 2º Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Bauru-SP. Prenotação nº 297.930 de 29/07/2016.

O Oficial Substituto, _____ Américo Zanetti Junior.

Av.01 – Em 08 de agosto de 2016. A fração ideal e respectiva futura unidade autônoma do empreendimento **"VITTA MARY DOTTA"**, juntamente com outras, esta compreendida na hipoteca a seguir: a proprietária e incorporadora SPE VITTA MARY DOTTA LTDA., **deu em primeira e especial hipoteca** a totalidade das frações ideais que correspondem as 230 (duzentos e trinta) futuras unidades autônomas numericamente designadas por: **TORRE 1** - BLOCOS A, B, C, D e E, Apartamentos 01, 02, 03, 04, 11, 12, 13, 14, 21, 22, 23, 24, 31, 32, 33, 34, 41, 42, 43 e 44; **TORRE 2** - BLOCOS A, B, C, D e E, Apartamentos 01, 02, 03, 04, 11, 12, 13, 14, 21, 22, 23, 24, 31, 32, 33, 34, 41, 42, 43 e 44; e **TORRE 3** - BLOCOS A, B e C, Apartamentos 01, 02, 11, 12, 21, 22, 31, 32, 41 e 42, do empreendimento denominado **VITTA MARY DOTTA**, avaliadas em R$29.796.000,00 (vinte e nove milhões, setecentos e noventa e seis mil reais) à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, em garantia do financiamento no valor de R$11.807.343,48 (onze milhões, oitocentos e sete mil, trezentos e

- Segue no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AWZFZ-GEQM4-8WU7R-FPQTW
M 115.286 / Apartamento 04 do Bloco D / Torre 2

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

quarenta e três reais e quarenta e oito centavos) com recursos do FGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida, que destinam-se à aplicação na obra para produção do referido empreendimento, a ser concluída no prazo de 25 meses, sendo 24 meses de amortização, sendo as parcelas calculadas segundo o sistema de amortização constante - SAC, à taxa de juros anual nominal de 8,00% e efetiva de 8,3001%. 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 – Procuradoria Geral da Fazenda Nacional – Ministério da Fazenda, aos 17/04/2015, válida até 14/10/2015, código de controle: CA4F.744C.81A5.1CAC.; conforme se constata do Instrumento Particular 855553438031 firmado em Bauru-SP aos 29/06/2015, lavrado na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei Federal nº 4.380/1964, devidamente registrado sob nº 04 de 21/07/2015 da matrícula nº 115.286, deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP.

Ligia Serotini — Fabrício Luiz de Barros Fávero Zanetti

Escreventes Autorizados

Av.02 - Em 08 de agosto de 2016. Pelo título do R.03, procede-se a presente para constar o **cancelamento parcial da hipoteca** mencionada na **Av.01**, ou seja, somente com relação a fração ideal e respectiva futura unidade, conforme ficou autorizado pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, na cláusula 1.2 do referido título.

Ligia Serotini — Fabrício Luiz de Barros Fávero Zanetti

Escreventes Autorizados

R.03 - Em 08 de agosto de 2016. Por Instrumento Particular nº 855553714796, lavrado pela Caixa Econômica Federal na forma do §5º do artigo 61 da Lei Federal nº 4.380/1964, e Lei nº 11.977 de 07/07/2009, firmado em Bauru-SP aos 21/07/2016, SPE VITTA MARY DOTTA LTDA, **vendeu a fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma**, para **ANDERSON FERRAZ FELIPE**, brasileiro, solteiro, nascido aos 23/04/1979, vendedor, portador da cédula de identidade RG. nº 27.997.485-1 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 304.904.278-80, domiciliado em Bauru-SP, onde reside na Rua Josino Araújo, nº 2-108, Jardim Mendonça, pelo preço de R$16.163,66 (dezesseis mil cento e sessenta e três reais e sessenta e seis centavos). Foi apresentada pela vendedora a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da

- continua na folha 02 -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AWZFZ-GEQM4-8WUZR-FPQTW2
M 115.286 / Apartamento 04 do Bloco D / Torre 2

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

ro n.º 2 - Registro Geral

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

MATRÍCULA	FOLHA
126.230	02

Bauru, 08 de Agosto de 2016.

(Continuação da folha 01).....
União, emitida em 29/07/2016, válida até 25/01/2017, com o código de controle 2CE9.0C10.E2E0.197F. Valor Tributário - R$6.929,43. Prenotação nº 297.930 de 29/07/2016. *Emolumentos e selos cobrados nos termos da Lei nº 12.424/2011 - PMCMV - com redução de 50%.*

Ligia Serotini — Fabrício Luiz de Barros Fávero Zanetti
Escreventes Autorizados

R.04 - Em 08 de agosto de 2016. Pelo título do R.03, ANDERSON FERRAZ FELIPE **alienou fiduciariamente a fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma**, avaliados em R$140.000,00 (cento e quarenta mil reais), à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, 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, destinado à construção daquela unidade habitacional, a ser concluída no prazo de 25 meses, nas condições constantes da cláusula 12ª, sendo o valor da operação R$110.818,51, o valor do desconto R$22.620,00, e o valor da dívida R$88.198,51 (oitenta e oito mil, cento e noventa e oito reais e cinquenta e um centavos), cujo saldo devedor será atualizado mensalmente na forma estabelecida pela cláusula 6ª do instrumento, pagável no prazo contratado de 360 meses, através de igual número de prestações mensais e consecutivas, calculadas segundo o Sistema de Amortização TP - Tabela Price, à taxa anual de juros nominal de 5,0000% e efetiva de 5,1163%, acrescidas das parcelas mensais relativas aos prêmios de seguros, importando o encargo mensal inicial em R$497,79, vencendo-se o primeiro deles aos 21/08/2016, e sendo a época de recalculo dos encargos aquela estipulada na cláusula 3.1 do instrumento. Consta do título que o valor da compra e venda da fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma totaliza R$140.000,00, sendo R$23.801,64 referentes a recursos próprios, R$5.379,85 referentes a recursos da conta vinculada do FGTS, R$22.620,00 referentes a recursos concedidos pelo FGTS como desconto, e R$88.198,51 o valor total do financiamento concedido pela credora, Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título.

Ligia Serotini — Fabrício Luiz de Barros Fávero Zanetti
Escreventes Autorizados

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AWZFZ-GEQM4-8WU7R-FPQTW
M 115.286 / Apartamento 04 do Bloco D / Torre 2

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 126.230 | FOLHA 02 VERSO

Av.5 - Em 19 de junho de 2017. Por Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio, firmado em Bauru-SP aos 18/05/2017, procede-se a presente a fim de constar que esta ficha complementar **passou a constituir a matrícula nº 126.230**, que corresponde a unidade autônoma nela identificada, concluída integralmente, cadastrada **junto a Prefeitura Municipal de Bauru-SP** sob nº **4/1578/223**, cujo empreendimento recebeu a placa numérica **2-45** pela **Rua Pedro Miguel**, conforme se verifica da Av.5 e R.6 da matrícula nº 115.268 deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP. A Convenção de Condomínio foi registrada sob nº **10.494** de 19/06/2017, Livro 3 - Registro Auxiliar deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP. Prenotação nº 306.783 de 26/05/2017.

Pietterson Ribeiro Miranda
Escrevente Autorizado

Américo Zanetti Junior
Oficial Substituto

R.6 - Em 19 de junho de 2017. Pelo título da Av.5, a **unidade autônoma objeto desta matrícula**, foi atribuída a **ANDERSON FERRAZ FELIPE**. Base de Calculo - R$123.836,34.

Pietterson Ribeiro Miranda
Escrevente Autorizado

Américo Zanetti Junior
Oficial Substituto

AV.7 - Em **16 de setembro de 2026.** Prenotação **nº 421.940**, de 03/06/2026.

CEP - CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL: O imóvel desta matrícula está vinculado ao Código de Endereçamento Postal - CEP sob o nº **17023-820**, conforme Atestado de Valor Venal, emitido em 31/08/2026, pela Prefeitura Municipal de Bauru-SP
Selo Digital: 1126313310000000069113526M.

O Substituto do Oficial, _____ Américo Zanetti Junior.

AV.8 - Em **16 de setembro de 2026.** Prenotação **nº 421.940**, de 03/06/2026.

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AWZFZ-GEQM4-8WU7R-FPQTW

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

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$198.428,61 (cento e noventa e oito mil, quatrocentos e vinte e oito reais e sessenta e um centavos), em virtude do fiduciante ANDERSON FERRAZ FELIPE, já qualificado, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 13/07/2026, com decurso do prazo em 03/08/2026, conforme certidão datada de 04/08/2026, e atendendo ao requerimento datado de 31 de agosto de 2026. Foi recolhido o ITBI para esta transação.

Selo Digital: 1126313310000000691129 26F

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/AWZFZ-GEQM4-8WU7R-FPQTW

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

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 fé 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, Onûs 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$ 45,88
Ao Estado:	R$ 13,04
Ao IPESP:	R$ 8,92
Ao Reg.Civil:	R$ 2,41
Ao TJSP:	R$ 3,15
Ao Município:	R$ 0,92
Ao MPSP:	R$ 2,20
Total:	R$ 76,52

Certidão expedida às *09:42:14 horas* do dia 16/09/2026
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: 1126313C30000000691134264.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF. ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 421940

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AWZFZ-GEQM4-8WU7R-FPQTW

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