



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DCL3V-88J58-P5NSE-A2JMC>

CNM nº: 111435.2.0188624-65

MATRÍCULA

188.624

FICHA

01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N.º 24 - REGISTRO GERAL

M.158.478/A.35 - T.2 FCC: 1.791
Ribeirão Preto, 03 de fevereiro de 2016.

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 35, Torre 2, Vitta Praças do Ipiranga, rua Raphael Francisco Lippi nº 421.

Apartamento nº 35, 4º pavimento ou 3º andar, Torre 2 do empreendimento em fase de construção denominado Vitta Praças do Ipiranga, com frente para a rua Raphael Francisco Lippi nº 421, neste município, que possuirá área real total de 91,371 metros quadrados, sendo 46,620 metros quadrados de área real privativa, 21,680 metros quadrados de área comum de divisão não proporcional, incluindo nesta o direito de uso de uma vaga e área de circulação, e área comum de divisão proporcional de 23,071 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,001947882.

CADASTRO MUNICIPAL: 319.842 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: VITTA PRAÇAS DO IPIRANGA SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 18.308.158/0001-99, com sede neste município, na rua Raphael Francisco Lippi nº 421, Residencial das Américas.

REGISTRO ANTERIOR: R.01/158.478 de 15 de dezembro de 2014 e incorporação de condomínio registrada sob nº 03 na matrícula nº 158.478 em 29 de abril de 2015. Ficha complementar aberta em conformidade com disposto no item 226.1 do capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Ribeirão Preto, 03 de fevereiro de 2016 - (prenotação nº 404.468 de 28/01/2016).

O Escrevente: Luiz Antônio da Silva, (Luiz Antônio da Silva).

Av.01 - TRANSPORTE DE AFETAÇÃO.

Em 03 de fevereiro de 2016- (prenotação nº 404.468 de 28/01/2016).

Procede-se a presente averbação para constar que em conformidade com a averbação nº 04 da matrícula nº 158.478, a proprietária VITTA PRAÇAS DO IPIRANGA SPE LTDA, já qualificada, na qualidade de incorporadora do empreendimento que se denominará Vitta Praças do Ipiranga, submeteu a incorporação registrada sob nº 03 da matrícula nº 158.478 ao **REGIME DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**, nos termos do artigo 31-A e 31-B da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (redação da Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2004), pelo qual o terreno e as acessões dela decorrentes, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da incorporadora, constituindo patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

O Escrevente: Luiz Antônio da Silva, (Luiz Antônio da Silva).

R.02 - VENDA E COMPRA.

Em 12 de abril de 2016- (prenotação nº 407.674 de 05/04/2016).

Por instrumento particular nº 855553620019, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado neste município em 16 de março de 2016, VITTA PRAÇAS DO IPIRANGA SPE LTDA, já qualificada, **VENDEU** a IZILDO APARECIDO ROSA, brasileiro, solteiro, maior, tecnólogo, RG nº 26.528.693-SSP/SP, CPF/MF nº

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0188624-65

MATRÍCULA

188.624

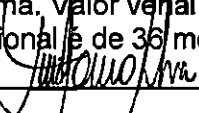
FICHA

01

Verso

M.158.478/A.35 - 2 FCC: 1.791

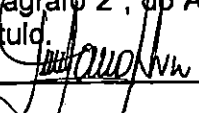
276.938.868-18, residente e domiciliado em Monte Alto/SP, na rua Amazonas nº 386, São Guilherme, o imóvel objeto da presente ficha, pelo valor de **R\$ 7.908,46** (sete mil, novecentos e oito reais e quarenta e seis centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: **1) Valor total e origem dos recursos: R\$ 145.000,00**, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R\$ 15.965,94** pagos com recursos próprios, **R\$ 9.399,56** pagos com recursos advindos da conta vinculada do FGTS, e **R\$ 119.634,50** pagos com recursos do FGTS decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. **2) Aplicação dos recursos: R\$ 7.908,46** (sete mil, novecentos e oito reais e quarenta e seis centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e **R\$ 137.091,54** (cento e trinta e sete mil e noventa e um reais e cinquenta e quatro centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: R\$ 12.092,02. O prazo para construção desta unidade habitacional é de 36 meses.

O Escrevente: , (Luiz Antônio da Silva).

R.03 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 12 de abril de 2016- (prenotação nº 407.674 de 05/04/2016).

Por instrumento particular mencionado no R.2, **IZILDO APARECIDO ROSA**, 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\$ 119.634,50** (cento e dezenove mil, seiscentos e trinta e quatro reais e cinquenta centavos), a ser reembolsado em 360 parcelas mensais e sucessivas, calculadas pelo sistema de amortização SAC - Sistema de Amortização Constante Novo, e sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 6,6600% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 6,8671% ao ano, sendo a primeira delas, no valor de R\$ 1.051,01, com vencimento de acordo com o disposto na cláusula terceira. 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 9.514/97 foi estipulado o valor da garantia em R\$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais) conforme cláusula 17. De acordo com a cláusula 14 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 parágrafo 2º, do Artigo nº 26, da Lei 9.514/97. Demais cláusulas e condições constantes no título.

O Escrevente: , (Luiz Antônio da Silva).

Av.04/188.624 - CONCLUSÃO DE OBRA.

Em 22 de agosto de 2018- (prenotação nº 453.189 de 18/07/2018).

Por instrumento particular firmado neste município em 17 de julho de 2018, procede-se a presente averbação para constar que em virtude da construção do empreendimento

(segue na ficha 02)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0188624-65

MATRÍCULA

188.624

FICHA

02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

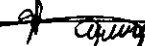
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 22 de agosto de 2018.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

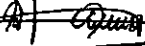
denominado **Vitta Praças do Ipiranga**, que recebeu o nº 421 da rua Raphael Francisco Lippi (Av.52/158.478) e instituição do respectivo condomínio (R.53/158.478), esta ficha passa a constituir a matrícula nº 188.624, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula, já concluído.

O Oficial Substituto:  (Rodrigo Garcia Camargo).

Av.05/188.624 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Em 22 de agosto de 2018 - (prenotação nº 453.189 de 18/07/2018).

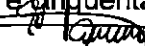
Por instrumento particular firmado neste município em 17 de julho de 2018, procede-se a presente averbação para constar que a convenção do condomínio "**Vitta Praças do Ipiranga**" foi registrada nesta data e unidade de serviço, no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº 14.242.

O Oficial Substituto:  (Rodrigo Garcia Camargo).

R.06/188.624 - ATRIBUIÇÃO

Em 22 de agosto de 2018 - (prenotação nº 453.189 de 18/07/2018).

Por instrumento particular firmado neste município em 17 de julho de 2018, procede-se o presente registro para constar que em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **Vitta Praças do Ipiranga**, o apartamento objeto desta matrícula foi atribuído a **IZILDO APARECIDO ROSA**, já qualificado, pelo valor de **R\$ 137.091,54** (cento e trinta e sete mil e noventa e um reais e cinquenta e quatro centavos).

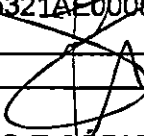
O Oficial Substituto:  (Rodrigo Garcia Camargo).

Av.07/188.624 - PENHORA.

Em 26 de dezembro de 2022 - (prenotação nº 532.372 de 02/12/2022).

Por certidão de 02 de dezembro de 2022 (documento eletrônico produzido conforme disposto no artigo 837 do CPC e Provimento CG.6/2009, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo), emitida pelo 6º Ofício Cível desta comarca, PH000445901, referente aos autos de execução civil, processo nº 1001684-79.2020-8.26.0506, em que figuram, como exequente **CONDOMÍNIO VITTA PRAÇAS DO IPIRANGA**, inscrita no CNPJ/MF nº 30.920.496/0001-82, e como executado **IZILDO APARECIDO ROSA**, já qualificado, procede-se a presente averbação para constar a **PENHORA** sobre os direitos de devedor fiduciante do imóvel objeto da presente matrícula, para garantia da dívida no valor de **R\$ 14.065,61** (quatorze mil e sessenta e cinco reais e sessenta e um centavos). Foi nomeado como depositário e executado **IZILDO APARECIDO ROSA**.

Selo digital número: 111435321AE000527993TB227.

O Escrevente:  (Luiz Paulo de Sousa).

Av.08/188.624 - CADASTRO E CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP.

(Segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0188624-65

MATRÍCULA

188.624

FICHA

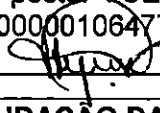
02

Verso

Em 07 de julho de 2026 - (prenotação nº 597.956 de 05/11/2025).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 16 de junho de 2026, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, SP, em 24 de junho de 2026, procede-se a presente averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se lançado sob o número de contribuinte 336.948 e com código de endereçamento postal - CEP 14060-673.

Selo Digital: 1114353E1T00000106477626Z.

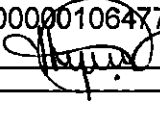
A Escrevente:  (Thayná Vitória Oliveira da Silva)

Av.09/188.624 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 07 de julho de 2026 - (prenotação nº 597.956 de 05/11/2025).

Por requerimento mencionado na Av.08, 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 03 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\$ 158.659,47 (cento e cinquenta e oito mil, seiscentos e cinquenta e nove reais e quarenta e sete centavos). Valor venal: R\$ 127.593,22.

Selo Digital: 111435331T00000106477726J.

A Escrevente:  (Thayná Vitória Oliveira da Silva)

CERTIDÃO

Prenotação nº 597.956 - IN01481579C

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 188.624 até o dia útil anterior a esta data, incluindo o último ato sob nº 09, 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, 07/07/2026 - 15:49

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 111435391T00000106477526B. Para conferir a procedência deste documento acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>