Livro n.º 2 - Registro Geral

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

Valide aqui este documento

MATRÍCULA 148.204 | FOLHA 01

Bauru, 11 de agosto de 2022.

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA denominada **apartamento**, **em fase de construção**, identificada sob nº **24**, localizada no **2º Pavimento** do **Bloco A** da **Torre nº 2** 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 I BRU DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, CNPJ nº 19.440.192/0001-85, NIRE/JUCESP nº 35227968947, sediada em Bauru-SP, na Rua Neusa Aparecida Fukuda Gusson, s/n, lote 01, Novo Jardim Pagani.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº **132.172** de 27/11/2019 (área do empreendimento), e seu **Registro nº 1** de 12/02/2021 (incorporação imobiliária), deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP. Prenotação nº 364.552 de 28/07/2022.
Selo Digital: 1126313E1000000387136225.

O Oficial Interino, _____ Américo Zanetti Junior.

Av.1 - Em 11 de agosto de 2022. 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 I 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 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

- segue no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AGR32-LHRTM-PCXHA-KDZ4A
M 132.172/ Apartamento nº 24 – do Bloco A – Torre 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 148.204 | FOLHA 01 VERSO

garantia do financiamento com recursos do **FGTS/Programa Casa Verde e Amarela, no valor** de R$16.169.391,32 (dezesseis 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: 1126313E100000000387137223.

Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta Adrielly Priscila Cosmos de Siqueira
Escreventes Autorizados

Av.2 - Em 11 de agosto de 2022. Pelo título do R.3, 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 1.1 do referido título.
Selo Digital: 1126313310000000387138 22N.

Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta Adrielly Priscila Cosmos de Siqueira
Escreventes Autorizados

R.3 - Em 11 de agosto de 2022. Por Instrumento Particular nº 1.7877.0181189-2, 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, firmado em Bauru-SP aos 30/06/2022, acompanhado de declaração firmada pelo adquirente em Bauru-SP aos 02/07/2022, de que a

- continua na folha 2 -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AGR32-LHRTM-PCXHA-KDZ4A

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

M 132.172/ Apartamento nº 24 – do Bloco A – Torre 02

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AGR32-LHRTM-PCXHA-KDZ4A

presente ***se trata*** *de primeira aquisição de imóvel residencial,* VITTA SÃO JOSÉ I BRU DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, **vendeu a fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma** para **DIEGO DOS SANTOS SILVA**, brasileiro, nascido em 29/10/1986, solteiro, autônomo, RG nº 41.462.993-0-SSP/SP e CPF nº 363.289.598-85, filho de Jair João da Silva e de Maria Regina dos Santos Silva, com domicílio em Bauru-SP, onde reside na Rua Silvério Garcia Lopes, nº 2-18, Jardim Ivone, endereço eletrônico: diegodosss@hotmail.com, pelo preço de R$19.924,36 (dezenove mil, novecentos e vinte e quatro reais e trinta e seis centavos). Foi apresentada pela vendedora a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - Ministério da Fazenda em 07/06/2022, válida até 04/12/2022, código de controle da certidão: A052.5FEA.5487.9446. Valor Tributário: R$ 16.988,02. Prenotação nº 364.552 de 28/07/2022.

Selo Digital: 1126313210000000387140224.

Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta Adrielly Priscila Cosmos de Siqueira

Escreventes Autorizados

R.4 - Em 11 de agosto de 2022. Pelo título do R.3, **a fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma** avaliada em R$185.000,00, foi por DIEGO DOS SANTOS SILVA 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 **SBPE**, destinado à construção daquela unidade habitacional, a ser concluída no prazo de construção: 27/05/2025, nas condições constantes do item 15 do instrumento, sendo **o valor** da dívida R$148.000,00 (cento e quarenta e oito mil reais), cujo saldo devedor será atualizado mensalmente na forma estabelecida pelo item 7, pagável no prazo contratado de 360 meses, através de igual número de prestações mensais e consecutivas, calculadas segundo sistema de amortização: PRICE / TR - Tabela Price, à taxa de juros balcão nominal de 8.6395% a.a., efetiva de 8.9900% a.a., nominal de 0.7176% a.m, e efetiva de 0.7200% a.m., e à taxa de juros reduzida nominal de 8.3712% a.a., reduzida efetiva de 8.7000% a.a., nominal de 0.6953% a.m., e efetiva de 0.6976% a.m., acrescidas das parcelas mensais relativas aos prêmios de seguros e tarifa de administração de contrato mensal - TA, importando o encargo mensal inicial a

- segue no verso -

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

taxa de juros balcão de R$1.207,01, e a taxa de juros reduzida de R$1.178,86, vencendo-se o primeiro deles em 05/08/2022, e sendo a época do reajuste dos encargos aquela estipulada no item 8. Consta do título que o valor da compra e venda da fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma totaliza R$185.000,00, sendo R$37.000,00 referentes a recursos próprios; e R $148.000,00 o valor total do financiamento concedido pela credora. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título.
Selo Digital: 1126313210000000387713922N.

Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta Adrielly Priscila Cosmos de Siqueira
Escreventes Autorizados

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 148204**, que corresponde a unidade autônoma nela identificada, concluída integralmente, cadastrada junto a Prefeitura Municipal de Bauru-SP sob nº **4/3768/096**, 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: 1126313310000000050009224C.

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 **DIEGO DOS SANTOS SILVA**, conforme instrumento particular de instituição de condomínio, objeto do R.10 da matrícula nº 132.172, pelo valor de R$165.075,64 (cento e sessenta e cinco mil, setenta e cinco reais e sessenta e quatro centavos).
Selo Digital: 1126313210000000049960624D.

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AGR32-LHRTM-PCXHA-KDZ4A

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

Escrevente Autorizado, _____ Felipe Faria de Castro

AV.7 - Em **15 de setembro de 2026.** Prenotação **nº 422.582**, de 19/06/2026.

CEP - CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL: O imóvel desta matrícula está vinculado ao Código de Endereçamento Postal - CEP sob o nº **17024-831**, conforme Atestado de Valor Venal, emitido em 09/09/2026, pela Prefeitura Municipal de Bauru-SP.
Selo Digital: 1126313310000000690726 26A.

O Substituto do Oficial, _____ Américo Zanetti Junior.

AV.8 - Em **15 de setembro de 2026.** Prenotação **nº 422.582**, de 19/06/2026.

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$197.019,59 (cento e noventa e sete mil, dezenove reais e cinquenta e nove centavos), em virtude do fiduciante DIEGO DOS SANTOS SILVA, já qualificado, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 23/06/2026, com decurso do prazo em 16/07/2026, conforme certidão datada de 17/07/2026, e atendendo ao requerimento datado de 28 de agosto de 2026. Foi recolhido o ITBI para esta transação.
Selo Digital: 1126313310000000690726 26M.

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/AGR32-LHRTM-PCXHA-KDZ4A

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 *12:02:47 horas* do dia 15/09/2026
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: 1126313C3000000069072526S.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF. ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 422582

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AGR32-LHRTM-PCXHA-KDZ4A

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