Valide aqui
este documento

Para consulta, acesse: https://selodigital.tjsp.jus.br/consulta

1125163C30387037M6OP49266

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DE PIRACICABA/SP

C E R T I F I C A, a pedido verbal do (a,s) interessado (a,s) que revendo o livro 2 de Registro Geral deste Oficial de Registro de Imóveis, dele verificou constar a matrícula do teor seguinte:

CNM: **112516.2.0147601-34**

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNS: 11251-6

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: **147.601**	DATA: **08/07/2021**	Ficha: **01F**

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

IMÓVEL: (EM CONSTRUÇÃO) APARTAMENTO DE Nº. 412, localizado no **4º PAVIMENTO**, da **TORRE 11**, do Condomínio **"VITTA HIBISCOS"**, situado na Rua Francisco Antonio da Rocha nº. 185, no Bairro Água Branca, do Município, Comarca e 2ª. Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP, com as seguintes áreas:

1. Área real privativa	**45,990 m²**
2. Área comum total	**45,282 m²**
2.1. Área comum de divisão não proporcional	18,740 m²
2.2. Área comum de divisão proporcional	26,542 m²
3. Área total	**91,272 m²**
4. Fração ideal	**0,00113636**
5. **Vaga de garagem: uma vaga de garagem indeterminada**, a qual se encontra inserida na área comum de divisão não proporcional do condomínio, cujo direito ao uso será determinado por sorteio.	

PROPRIETÁRIA: VITTA ÁGUA BRANCA 2 PIR DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, com sede em Piracicaba/SP, na Rua Francisco Antônio da Rocha s/nº., Chácaras Água Branca, CNPJ nº. 26.201.317/0001-80, NIRE nº. 35230062449.

CONTRIBUINTE: Setor 23, quadra 0089, lote 0358, sub-lote 0000 e CPD nº. 1614347 (em maior área).

REGISTROS ANTERIORES: R-02/126.041 de 13/11/2020 e R-03/126.041 de 03/12/2020 - Registro de Incorporação.

A substituta do Oficial: _____ (Lilian Michelle Ré Gerevini).

Selo digital.1125163110307628UPKX2021R.

Continua no verso.

126.041 TR11-AP412

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/MXHS2-9VJJD-Z9E2R-BRBPE

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

AV-1: - **Protocolo nº. 307.628 de 14/06/2021.**
TRANSPORTE (REGIME DE AFETAÇÃO E HIPOTECA) - Em cumprimento ao disposto no artigo 230 e no artigo 235, §1º, da Lei Federal nº. 6.015/73, é lavrada a presente averbação para ficar constando que: **a)** Conforme averbação de nº. **04** da matrícula nº. **126.041**, o empreendimento encontra-se submetido ao **REGIME DE AFETAÇÃO**; e **b)** conforme registro de nº. **05**, na matrícula de nº. **126.041**, a fração ideal vinculada à futura unidade autônoma, foi **HIPOTECADA** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, CNPJ nº. 00.360.305/0001-04, NIRE nº. 5350000381, em garantia ao pagamento da dívida no valor de **R$ 33.298.078,28**. A presente hipoteca envolve as frações ideais que corresponderão às futuras **288** unidades habitacionais situadas nas Torres 10, 11, 12, 13 e 14 do empreendimento. Piracicaba/SP, 08 de julho de 2021. A substituta do Oficial: _____ (Lilian Michelle Ré Gerevini).
Selo digital.1125163310307628JOGGY7216.

AV-2: - **Protocolo nº. 339.050 de 05/06/2023.**
CANCELAMENTO DE HIPOTECA (REGISTRADA SOB Nº. 05 NA MATRÍCULA Nº. 126.041 E TRANSPORTADA PELA AVERBAÇÃO DE Nº. 01, LETRA "B")
TÍTULO: Instrumento particular adiante mencionado.
NATUREZA DO ATO: CANCELAMENTO.
CAUSA (RAZÃO DO CANCELAMENTO): Autorização da credora constante no instrumento mencionado no registro seguinte.
OBJETO DO CANCELAMENTO: A **HIPOTECA**, registrada sob **nº. 05, na matrícula de nº. 126.041 (transportada pela averbação de nº. 01, letra "b")**, apenas no que se refere à unidade objeto desta ficha complementar.

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/MXHS2-9VJJD-Z9E2R-BRBPE

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/MXHS2-9VJJD-Z9E2R-BRBPE

126.041 TR11-AP412

Piracicaba/SP, 22 de junho de 2023. Escrevente responsável pela qualificação: Jennifer Fernanda de Campos Melo.
Escrevente impressor: _____ (Ari Faralhe Junior).
Selo digital.1125163310339050YQAHKD236.

R-3: - Protocolo nº. 339.050 de 05/06/2023.
COMPRA E VENDA
TÍTULO FORMAL (DOCUMENTO): Instrumento particular datado de 30/05/2023, firmado em Piracicaba/SP, com força de escritura pública.
NEGÓCIO JURÍDICO (TÍTULO CAUSAL): COMPRA E VENDA.
TRANSMITENTE VENDEDORA: VITTA ÁGUA BRANCA 2 PIR DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, retro qualificada.
ADQUIRENTE(S) COMPRADOR/A(ES): JEFFERSON LUIZ MORAIS FONSECA, brasileiro, solteiro, líder de produção, CNH nº. 05668462421, expedida por Órgão de Trânsito/SP, CPF nº. 425.120.038-17, residente e domiciliado em Piracicaba/SP, na Rua Antonio S. Bernardino, nº. 102, Casa, Água Branca.
OBJETO DA TRANSMISSÃO: Fração ideal vinculada à futura unidade autônoma, retro descrita.
PREÇO (AQUISIÇÃO DO TERRENO): R$ 9.647,97.
DISCRIMINAÇÃO DOS VALORES CONSTANTES NO CONTRATO: Valor total do instrumento de R$ 195.000,00, sendo R$ 36.119,00 pagos com recursos próprios, R$ 2.881,00 com desconto complemento concedido pelo FGTS/União e R$ 156.000,00 com financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal.
Piracicaba/SP, 22 de junho de 2023. Escrevente responsável pela qualificação: Jennifer Fernanda de Campos Melo.
Escrevente impressor: _____ (Ari Faralhe Junior).
Selo digital.1125163210339050SVI7HE23H.

Continua 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

Valide aqui
este documento

R-4: - Protocolo nº. 339.050 de 05/06/2023.
PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA
TÍTULO FORMAL (DOCUMENTO): Instrumento particular de que trata o registro anterior.
NEGÓCIO JURÍDICO (TÍTULO CAUSAL): CONSTITUIÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA (RESOLÚVEL) EM FAVOR DA CREDORA.
TRANSMITENTE(S) - DEVEDOR(ES)-FIDUCIANTE(S): JEFFERSON LUIZ MORAIS FONSECA, retro qualificado.
CREDORA-FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, CNPJ nº. 00.360.305/0001-04, NIRE nº. 53500000381.
OBJETO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Fração ideal vinculada à futura unidade autônoma, retro mencionada.
ESPECIALIZAÇÃO DA DÍVIDA GARANTIDA: VALOR DA DÍVIDA: R$ 156.000,00. NÚMERO DE PRESTAÇÕES: 360 prestações mensais e sucessivas. VALOR DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO E SEU VENCIMENTO: R$ 1.041,86 (encargo mensal inicial), com vencimento para o dia 23/06/2023. PRAZO DE CARÊNCIA (§ 2º do artigo 26 da Lei Federal nº. 9.514/97): 30 dias. TAXAS DE JUROS E DEMAIS ENCARGOS E CONDIÇÕES CONSTANTES DO TÍTULO.
VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL PARA FINS DE LEILÃO: R$ 195.000,00, atualizado na forma mencionada no contrato.
Contrato firmado no âmbito do SFH.
Piracicaba/SP, 22 de junho de 2023. Escrevente responsável pela qualificação: Jennifer Fernanda de Campos Melo.
Escrevente impressor: _____ (Ari Faralhe Junior).
Selo digital.1125163210339050FCFP3C23H.

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/MXHS2-9VJJD-Z9E2R-BRBPE
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/MXHS2-9VJJD-Z9E2R-BRBPE

CNM: 112516.2.0147601-34

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNS: 11251-6

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 147.601	DATA: 24/10/2024	Ficha: 03F

AV-5/147601:- Protocolo nº 360.129 de 16/09/2024.
TRANSFORMAÇÃO DE FICHA COMPLEMENTAR EM MATRÍCULA - Pelo requerimento adiante mencionado, é lavrada a presente averbação para constar que em virtude da construção parcial do empreendimento denominado **"Vitta Hibiscos"**, que recebeu o número **185 da Rua Francisco Antonio da Rocha** (Av-09/126.041), bem como, do registro parcial de instituição e especificação de condomínio (R-10/126.041), esta ficha complementar foi transformada na matrícula de nº. **147.601**, relativa ao **Apartamento nº. 412**, localizado no **4º. Pavimento** da **Torre 11**, do citado empreendimento, já concluído. A **Convenção Condominial** foi registrada, nesta data, sob nº. **10.712**, no livro 03 de Registro Auxiliar deste Oficial de Registro de Imóveis.
Piracicaba/SP, 24 de outubro de 2024. O escrevente autorizado responsável: (Leandro Longato Neto).
Selo digital.11251633103601293N50TT24O.

R-6/147601: - Protocolo nº. 360.129 de 16/09/2024.
ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE - Pelo requerimento datado de 17/09/2024, firmado em Piracicaba/SP, a unidade autônoma objeto desta matrícula, em razão da instituição e especificação do condomínio registrada sob nº. 10 na matrícula nº. 126.041, foi atribuída ao(s)/a(s) devedor/a(es) fiduciante(s) **JEFFERSON LUIZ MORAIS FONSECA**, brasileiro, solteiro, líder de produção, CNH nº. 05668462421, expedida por Órgão de Trânsito/SP, CPF nº. 425.120.038-17, residente e domiciliado em Piracicaba/SP, na Rua Antonio S. Bernardino, nº. 102, Casa, Água Branca, pelo valor de R$ 195.000,00, com a propriedade resolúvel transferida a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, NIRE nº 53500000381.
Piracicaba/SP, 24 de outubro de 2024. O escrevente autorizado responsável: (Leandro Longato Neto).

Continua 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

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/MXHS2-9VJJD-Z9E2R-BRBPE

Selo digital.1125163210360129B50BEN24T.

AV-7/147601: - Protocolo nº. 387.037 de 15/04/2026.
ALTERAÇÃO DE CADASTRO E INCLUSÃO CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP
TÍTULO: Pelo título adiante mencionado, e de conformidade com o documento expedido pelo órgão competente do Município.
CADASTRO ATUAL: Inscrição cadastral: 01.23.0089.0358.0300 e **I.C. Reduzido: 16283500**, e **CEP: 13.426-600.**
Piracicaba/SP, 11 de setembro de 2026. Responsável pela qualificação: Lilian Michelle Ré Gerevini.
Escrevente impressor: _____ (Marcela Roberta Feitor Gonçalves).
Selo digital.1125163310387037A3969726P.

AV-8/147601:- Protocolo nº. 387.037 de 15/04/2026.
CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE
TÍTULO: Pelo requerimento/ofício datado de 10/08/2026, firmado em Florianópolis/SC, disponibilizado no sistema "Oficio Eletrônico (Intimações/Consolidação - SEIC - IN01577901C), instruído pelo comprovante do recolhimento do imposto devido.
ATO/NEGÓCIO JURÍDICO: CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE (Conclusão do procedimento disciplinado pelo artigo 26, da Lei Federal nº. 9.514/97, sem purgação da mora, pelo(a) devedor(a)-fiduciante indicado(a) no **registro de nº. 04 retro**).
OBJETO DA CONSOLIDAÇÃO: o IMÓVEL MATRICULADO.
BENEFICIÁRIO(A) DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, CNPJ nº. 00.360.305/0001-04, NIRE nº. 53500000381.

Continua na ficha 04

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/MXHS2-9VJJD-Z9E2R-BRBPE

REQUISITOS PARA FUTURA TRANSMISSÃO DO IMÓVEL: i. Leilão Positivo: Em caso de arrematação do imóvel em leilão extrajudicial público positivo, do respectivo título de transmissão deverá consignar expressamente os dados do leilão, tais como o valor, data, local da arrematação, dados do leiloeiro oficial e que a arrematação se deu no procedimento de execução da dívida disciplinado na lei de regência; **ii. Leilão Público Negativo:** Caso restem negativos os leilões extrajudiciais públicos realizados, para viabilizar o registro de transmissão do imóvel é necessária a prévia averbação dos leilões negativos mediante requerimento do(a) credor(a) fiduciário(a), instruído com cópias autenticadas das publicações dos leilões e dos autos negativos assinados por leiloeiro oficial, acompanhado de prova da efetiva notificação/comunicação do(a) devedor(a) fiduciante que trata o §2°-A do artigo 27 da Lei Federal n°. 9.514/97; e, **iii. Direito de preferência do(a) devedor(a) fiduciante:** Em caso de exercício do direito de preferência do(a) devedor(a) fiduciante de que trata o §2°-B, do artigo 27, da Lei Federal n°. 9.514/97, do respectivo título de transmissão por compra e venda deverá ficar consignado expressamente essa hipótese.

Valor base para cálculo do ITBI: R$ 220.105,70.

Piracicaba/SP, 11 de setembro de 2026. Responsável pela qualificação: Lilian Michelle Ré Gerevini.

Escrevente impressor: _____ (Marcela Roberta Feitor Gonçalves).

Selo digital.1125163310387037TCS7WO26H.

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM): 112516.2.0147601-34

Nº do pedido: 631.064. Extraída e verificada por LARISSA VITORIA DA SILVA CAMPOS GOMES

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula de n.º 147601, tem a sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS, até o dia útil imediatamente anterior a expedição desta, integralmente noticiados nesta cópia. Certifico e dou fé que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. No âmbito do registro de imóveis, a certidão de inteiro teor da matrícula conterá a reprodução de todo o seu conteúdo e será suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial (Lei 6015/73, art. 19 § 11). A discriminação dos atos praticados e valores cobrados, constam do respectivo recibo que acompanha o título. Piracicaba/SP, 11 de setembro de 2026. (13:29) O(a) escrevente autorizado(a) .

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/MXHS2-9VJJD-Z9E2R-BRBPE

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

Em Branco