LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA Nº **57.526** | FOLHA **01**

COMARCA DE JABOTICABAL - S.P.

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 12007-1

M.51.876/**Apto 02 – Bloco A – Torre 5** **FCC: 599**

Jaboticabal, 27 de dezembro de 2021.

IMÓVEL: **O APARTAMENTO n° 02, *em construção*, Térreo da TORRE 5, BLOCO "A", do Condomínio denominado "VITTA JARDIM DAS MAGNÓLIAS", nesta cidade, município e comarca de Jaboticabal, situado na Rua Professora Luzia Marques, número 101, com área real total de 88,745 metros quadrados;** sendo 43,060 metros quadrados de área real privativa coberta; 23,099 metros quadrados de área comum de divisão não proporcional, incluindo nesta o direito de uso de uma vaga de garagem e áreas de circulação, 22,586 metros quadrados de área comum de divisão proporcional, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,002707459%.----------

Cadastro Municipal número 39984 e inscrição número 01.03.0575.00016.03.00.000 (área total).---------

PROPRIETÁRIA: VITTA JABOTICABAL II JBT DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, com sede e foro nesta cidade, na Rua Rui Barbosa, n° 616, sala 03, centro, inscrita no CNPJ/MF n° 32.320.492/0001-99, NIRE 35231314191.----------

REGISTRO ANTERIOR: **R.04/51.876**, de 07 de outubro de 2021, do livro 2-RG, deste Serviço Registral. **Incorporação Condominial registrada sob n° 05, na matrícula nº 51.876, em 27 de dezembro de 2021**. Ficha Complementar aberta em conformidade com o disposto no item 221.1 do Capítulo XX das Normas de Serviço Extrajudicial da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. **Prenotação nº 178.898, de 10/12/2021**.

O OFICIAL: _____
ÁLVARO BENEDITO TORREZAN

AV.01 - Em 06 de julho de 2022 – **Transporte da HIPOTECA do R.09/51.876.**
Pelo Contrato Particular de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças nº 8.7877.1422450-6, firmado em São Paulo-SP, em 27 de maio de 2022, com caráter de escritura pública, na forma do parágrafo 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela – Lei nº 14.118/2021 **(encaminhado através de ofício eletrônico, Código de Remessa na Central: AC001730987), VITTA JABOTICABAL II JBT DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA,** já qualificada, deu **em primeira e especial hipoteca, transferível a terceiros, *a fração ideal correspondente ao terreno e às futuras 96 (noventa e seis) unidades residenciais, que serão distribuídas em 2 Torres (4 e 5) e 3 Blocos (A, B e C), inclusive o apartamento supra, que integram o Módulo 2 do empreendimento denominado Vitta Jardim das Magnólias, objeto da incorporação imobiliária registrada sob nº 05/51.876,*** a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, em garantia da dívida ora confessada e demais obrigações assumidas pela devedora, no valor de **R$10.983.645,59 (dez milhões, novecentos e oitenta e três mil, seiscentos e quarenta e cinco reais e cinquenta e nove centavos)** e o desembolso do financiamento será efetuado pela CAIXA em parcelas mensais, conforme o andamento das obras, de acordo com o percentual apontado no Relatório de Acompanhamento de Empreendimento (RAE) emitido pela CAIXA, sendo que o desembolso, além das demais condições definidas, será condicionado à confirmação de que foram aplicados na obra os recursos relativos à contrapartida da devedora, **tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento imobiliário denominado Vitta Jardim das Magnólias, composto neste Módulo 2, de 96 (noventa e seis) unidades autônomas, distribuídas em 2 Torres (4 e 5) e 3 Blocos (A, B e C)**, com prazo total em meses: Construção/legalização: 36 meses; Amortização: 24 meses; taxa de juros nominal: 8,0000% ao ano e taxa de juros efetiva: 8,3000% ao ano. Origem dos Recursos: FGTS/Programa Casa Verde e Amarela. Sistema de Amortização: Sistema de Amortização Constante (SAC), com demais cláusulas e condições constantes do instrumento. Valor da Garantia Hipotecária: R$15.360.000,00. O Escrevente Autorizado: _____(Alex Ijanc' Fernandes). Prenotação nº 181.341, de 14/06/2022. Selo digital: 1200713G1000000012702322W

AV.02 - Em 27 de julho de 2022 – **CANCELAMENTO DA HIPOTECA (AV.01).**
Em virtude do cancelamento parcial da hipoteca registrada sob nº 09/51.876, *com referência à fração ideal de 0,002707459% do imóvel supra, que corresponde à unidade autônoma em construção, denominada apartamento 02, bloco A, torre 5 do empreendimento imobiliário Vitta Jardim das Magnólias, fica cancelada a hipoteca averbada sob número 01*, conforme autorização dada pela credora

-segue no verso-

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/NFKXX-KFB5M-9ENCQ-C87EE.

MATRÍCULA Nº 57.526 | FOLHA 01 VERSO

Caixa Econômica Federal-CEF, nos termos do item 1.7 do mesmo instrumento particular abaixo registrado, datado de 27 de junho de 2022. A Escrevente Autorizada: Regiane Chechi (Regiane Antonio Chechi). Relação nº 140/2022 - Prenotação nº 181.850, de 19/07/2022. Selo digital: 1200713310000000129843222

R.03 - Em 27 de julho de 2022 - **VENDA E COMPRA.**
Prenotação nº 181.850, de 19/07/2022.
Pelo Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do parágrafo quinto do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e outras obrigações no Sistema Financeiro da Habitação – SFH, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela – Lei n° 14.118/2021 – Recursos do FGTS, datado de 27 de junho de 2022, **Vitta Jaboticabal II JBT Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda**, com sede e foro nesta cidade, na Rua Rui Barbosa, n° 510, Sala 03, Centro, já qualificada, **vendeu *a fração ideal de 0,002707459% do imóvel supra, que corresponde à unidade autônoma em construção, denominada apartamento 02, bloco A, torre 5 do empreendimento imobiliário Vitta Jardim das Magnólias***, *objeto da incorporação imobiliária registrada sob nº 05/51.876,* pelo preço de **R$16.120,19 (dezesseis mil, cento e vinte reais e dezenove centavos),** a **MARCONDES BRAZ SANTOS,** RG nº 66.291.313-9-SSP/SP, CPF nº 140.026.064/73, brasileiro, solteiro, maior, frentista, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida Pedro Farinelli, n° 411, casa, Jardim Pedroso. Valor venal total do terreno: R$613.516,70. A Escrevente Autorizada: Regiane Chechi (Regiane Antonio Chechi). Relação nº 140/2022. Selo digital: 1200713210000000129841228

R.04 - Em 27 de julho de 2022 – **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**
Prenotação nº 181.850, de 19/07/2022.
Pelo mesmo Instrumento Particular acima registrado sob nº 03, o proprietário **MARCONDES BRAZ SANTOS,** já qualificado, **alienou fiduciariamente *a fração ideal de 0,002707459% do imóvel supra, que corresponde à unidade autônoma em construção, denominada apartamento 02, bloco A, torre 5 do empreendimento imobiliário Vitta Jardim das Magnólias***, *objeto da incorporação imobiliária registrada sob nº 05/51.876,* à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, já qualificada, em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações, no valor de **R$103.275,34 (cento e três mil, duzentos e setenta e cinco reais e trinta e quatro centavos),** que terá o prazo de amortização de 360 meses, de construção/legalização: 35 meses, com a taxa de juros ao ano: nominal 5,50% e efetiva 5,6407% ao ano, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 25/07/2022, que é composto da prestação mensal inicial (amortização + juros), no valor de R$586,38; Prêmios de Seguros MIP e DFI, no valor de R$20,18, sendo o valor total de R$606,56. Época de reajuste dos encargos: De acordo com o item 6.3 do referido instrumento. Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012): Tarifa de Administração: R$4.169,79 e Diferencial na Taxa de Juros: R$9.410,24. Forma de pagamento do encargo mensal na data da contratação: Débito em Conta Corrente. Origem dos Recursos: FGTS/União. Sistema de Amortização: PRICE. Valor dos recursos próprios: R$50.520,66. Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R$6.204,00. Prazo de carência para expedição de intimação: 30 (trinta) dias. Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R$160.000,00. *Comparecem como incorporadora/agente promotor empreendedor:* Vitta Jaboticabal II JBT Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda, já qualificada, e *como construtora/fiadora:* Vitta Residencial S/A, com sede e foro em Ribeirão Preto/SP, na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, n° 1465, sala 326, Anexo 02, Jardim Botânico, inscrita no CNPJ/MF sob número 15.080.241/0001-65 e NIRE 35300518969. A Escrevente Autorizada: Regiane Chechi (Regiane Antonio Chechi). Relação nº 140/2022. Selo digital: 1200713210000000129842226

AV.05/57.526 - Em 11 de outubro de 2024 – **TRANSFORMAÇÃO DA FICHA COMPLEMENTAR (FCC) em MATRÍCULA.**
De conformidade com o disposto do item 222 do Capítulo XX das Normas de Serviço Extrajudicial da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, procede-se a presente averbação para constar que **em razão da conclusão da obra e averbação da construção do conjunto de prédios de apartamentos residenciais e registro da instituição e especificação do empreendimento denominado "VITTA JARDIM DAS MAGNÓLIAS", situado na Rua Professora Luzia Marques, número 101, nesta cidade e comarca de Jaboticabal,** conforme AV.11/51.876 e R.12/51.876 de 11/10/2024, **esta ficha complementar**

-segue às folhas 02-

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/NFKXX-KFB5M-9ENCQ-C87EE.

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA Nº **57.526** | FOLHA **02**

COMARCA DE JABOTICABAL - S.P.

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 12007-1

é transformada, nesta data, em matrícula da respectiva unidade autônoma já construída e que compõe o condomínio. O Substituto do Oficial: _____ (José Pedro Júnior). Prenotação nº 192.426, de 19/09/2024. Selo digital: 1200713G1HKOTVIZI60GR124R

R.06/57.526 - Em 11 de outubro de 2024 - **ATRIBUIÇÃO.**
Prenotação nº 192.426, de 19/09/2024.
Pelo instrumento particular de instituição de condomínio datado de 16 de setembro de 2024, registrado nesta data sob número 12/51.876, procede-se o presente registro para consignar que em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado Vitta Jardim das Magnólias, **o apartamento objeto desta matrícula**, avaliado em R$160.000,00 (cento e sessenta mil reais), teve **os direitos de devedor fiduciante atribuídos a MARCONDES BRAZ SANTOS**, já qualificado, e **os direitos de credora fiduciária atribuídos à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, também já qualificada. Valor do imóvel: R$160.000,00. Valor do terreno: R$16.120,19. Valor base para cobrança de emolumentos: R$143.879,81. O Substituto do Oficial: _____ (José Pedro Júnior). Relação nº 196/2024. Selo digital: 120071321J24DR2SCNIEJW247

AV.07/57.526 - Em 11 de fevereiro de 2026 - **CADASTRO e CEP DO IMÓVEL.**
1 - Conforme Certidão nº 00581/2026, extraída do processo nº 9222-3/2012, expedida pela Prefeitura Municipal de Jaboticabal, em 28 de janeiro de 2026, é feita a presente averbação para constar que **o imóvel desta matrícula está cadastrado sob nº 42210 e inscrito sob nº 1.03.0575.00016.03.14.002**.----------
2 - Conforme Ficha Cadastral Imobiliária, o **Código de Endereçamento Postal do imóvel - CEP é 14885-008.** A Escrevente Autorizada: _____ (Regiane Antonio Chechi). Relação nº 029/2026 - Prenotação nº 197.084, de 15/08/2025. Selo Digital: 120071331F72OVRRT01X4C26N

AV.08/57.526 - Em 11 de fevereiro de 2026 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DA FIDUCIÁRIA.**
Prenotação nº 197.084, de 15/08/2025.
Nos termos do requerimento datado de 26 de janeiro de 2026 e mediante prova do recolhimento pela credora fiduciária do imposto de transmissão inter vivos, e pelo instrumento particular de financiamento com alienação fiduciária registrado sob nº 04/57.526, **fica consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, tendo em vista que a requerimento prenotado sob número 197.084, de 15/08/2025, **foi intimado o fiduciante Marcondes Braz Santos**, já qualificado, para satisfazer no prazo de 15 (quinze) dias, as prestações vencidas e as que se vencessem até a data do pagamento, assim como os demais encargos, inclusive das despesas de cobrança e intimação, **tendo o prazo decorrido em 15/12/2025, sem que o fiduciante purgasse a mora**. Valor da avaliação do imóvel em 27/07/2022: R$160.000,00. Valor venal do imóvel: R$36.264,07. Valor base para cobrança de emolumentos: R$168.897,41 (o mesmo usado para cobrança do ITBI). A Escrevente Autorizada: _____ (Regiane Antonio Chechi). Relação nº 029/2026. Selo Digital: 120071331XSZ3V21R3O6NI26T

CERTIDÃO RI - PRENOTAÇÃO Nº 197084 - MATRÍCULA: **57526**	**CUSTAS CONSTAM DO RECIBO**
CERTIFICO E DOU FÉ que a presente certidão lavrada em inteiro teor, composta de **003 página(s)**, foi extraída por meio **digital**, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula **57526**, e, nos termos do artigo 19, § 11º da referida Lei, "a certidão de inteiro teor contém a reprodução de todo seu conteúdo e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independente de certificação específica pelo oficial", encontrando-se nela lançados, portanto, todos os registros e averbações relacionados ao imóvel objeto da referida matrícula, ou as pessoas nela referidas, até a data de **12/02/2026.** * - * *Último ato: AV. 08* * - * - * - * - * - * - * - * - * - * - * - * - * - * - * - * - * - * - * -

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: NFKXX-KFB5M-9ENCQ-C87EE

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

JOAO CARLOS PEREIRA (CPF 090.358.448-40)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/NFKXX-KFB5M-9ENCQ-C87EE

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/NFKXX-KFB5M-9ENCQ-C87EE.