



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XKXHT-D7GTS-37AS2-JPSAT>

CNM nº: 111435.2.0188730-38

MATRÍCULA

188.730

FICHA

01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

M.158.478/A.78 - T.3 FCC: 1.897
Ribeirão Preto, 03 de fevereiro de 2016.

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 78, Torre 3, Vitta Praças do Ipiranga, rua Raphael Francisco Lippi nº 421.

Apartamento nº 78, 8º pavimento ou 7º andar, Torre 3 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 95,554 metros quadrados, sendo 49,460 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 24,414 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,002061271.

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).

A Escrevente: Ribeiro, (Ana Claudia Dias Ribeiro).

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.

A Escrevente: Ribeiro, (Ana Claudia Dias Ribeiro).

Av.02 - TRANSPORTE DE HIPOTECA.

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

Procede-se o presente registro para constar que em conformidade com o registro nº 07 da matrícula nº 158.478, a proprietária VITTA PRAÇAS DO IPIRANGA SPE LTDA, já

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0188730-38

MATRÍCULA

188.730

FICHA

01

Verso

M.158.478/A.78 - T.3

FCC: 1.897

qualificada, deu em **HIPOTECA** o imóvel objeto da presente matrícula em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 03/04, no valor de R\$ 15.714.000,00 (quinze milhões, setecentos e catorze mil reais). Valor proporcional ao imóvel: R\$ 73.774,65. Demais termos e condições constantes do título.

A Escrevente: *Ribeiro*, (Ana Claudia Dias Ribeiro).

Av.03/188.730 - 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 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 188.730, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula, já concluído.

A Escrevente: *Ribeiro*, (Ana Claudia Dias Ribeiro).

Av.04/188.730 - 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.

A Escrevente: *Ribeiro*, (Ana Claudia Dias Ribeiro).

R.05/188.730 - 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 **VITTA PRAÇAS DO IPIRANGA SPE LTDA**, já qualificada, pelo valor de R\$ 88.515,05 (oitenta e oito mil, quinhentos e quinze reais e cinco centavos).

A Escrevente: *Ribeiro*, (Ana Claudia Dias Ribeiro).

Av.06/188.730 - CADASTRO.

Em 06 de agosto de 2019 - (prenotação nº 472.515 de 26/07/2019).

Por instrumento particular nº 855553999759, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado neste município em 16 de julho de 2019, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão

(segue na ficha 02)



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XKXHT-D7GTS-37AS2-JPSAT>

CNM nº: 111435.2.0188730-38

MATRÍCULA

188.730

FICHA

02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Ribeirão Preto, 06 de agosto de 2019.

Código (CNS) nº: 11.143-5

Preto/SP em 29 de julho de 2019, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte **337.054**. Selo digital número: 111435331ND000116384TG19A.

O Escrevente: marcos, (João Marcos Braz Silveira).

Av.07/188.730 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 06 de agosto de 2019- (prenotação nº 472.515 de 26/07/2019).

Por instrumento particular mencionado na Av.06, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da hipoteca objeto da **Av.02/188.730**, em virtude da quitação outorgada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. Valor da dívida: **R\$ 73.774,65** (setenta e três mil, setecentos e setenta e quatro reais e sessenta e cinco centavos).

Selo digital número: 111435331WX000116385DV19R.

O Escrevente: marcos, (João Marcos Braz Silveira).

R.08/188.730 - VENDA E COMPRA.

Em 06 de agosto de 2019 - (prenotação nº 472.515 de 26/07/2019).

Por instrumento particular mencionado na Av.06, **VITTA PRAÇAS DO IPIRANGA SPE LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **GABRIEL DURAES ALVES**, brasileiro, estivador, carregador e embalador, CPF/MF nº 494.071.748-83, e sua mulher **NATALY CRISTINA DE SANTANA ALVES**, brasileira, recepcionista, RG nº 48.910.861-1-SSP/SP, CPF/MF nº 219.842.658-73, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados neste município, na rua São Francisco nº 2.174, Ipiranga, o imóvel objeto da presente matrícula pelo valor de **R\$ 166.300,00** (cento e sessenta e seis mil e trezentos reais), sendo **R\$ 26.358,91** pagos com recursos próprios, **R\$ 6.181,55** pagos com recursos advindos da conta vinculada do FGTS, **R\$ 2.535,00** desconto concedido pelo FGTS e **R\$ 131.224,54** pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. Valor venal: **R\$ 92.456,12**.

Selo digital número: 111435321GS000116386MM192.

O Escrevente: marcos, (João Marcos Braz Silveira).

R.09/188.730 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 06 de agosto de 2019- (prenotação nº 472.515 de 26/07/2019).

Por instrumento particular mencionado na Av.06, **GABRIEL DURAES ALVES** e sua mulher **NATALY CRISTINA DE SANTANA ALVES**, já qualificados, deram em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** o imóvel objeto da presente matrícula 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 pelos

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0188730-38

MATRÍCULA

188.730

FICHA

02

Verso

devedores fiduciários, no valor de **R\$ 131.224,54** (cento e trinta e um mil, duzentos e vinte e quatro reais e cinquenta e quatro centavos), a ser reembolsado em 360 parcelas mensais e sucessivas, calculadas pelo sistema de amortização TP - Tabela Price, e sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 6,5000% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 6,6973% ao ano, sendo a primeira delas, no valor de R\$ 854,68, com vencimento para 16/08/2019, e as seguintes em igual dia dos meses subsequentes. Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se os devedores possuidores diretos e a credora fiduciária possuidora indireta do imóvel objeto desta matrícula. Para os efeitos do art. 24, VI, da Lei 9.514/97 foi estipulado o valor da garantia em R\$ 166.300,00 (cento e sessenta e seis mil e trezentos reais) conforme cláusula 22. De acordo com a cláusula 19 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 §2º, do artigo nº 26, da Lei 9.514/97. Origem dos recursos: FGTS. Demais cláusulas e condições constantes no título.

Selo digital número: 111435321CF000116387DV19C.

O Escrevente: MARCOS, (João Marcos Braz Silveira).

Av.10/188.730 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 01 de julho de 2024- (prenotação nº 558.925 de 07/03/2024).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 18 de junho de 2024, recepcionado eletronicamente, tendo em vista a regular notificação dos fiduciários e o decurso de prazo sem a purgação da mora referente ao contrato de alienação fiduciária registrado sob nº 09 desta matrícula e mediante recolhimento do ITBI no valor de R\$ 3.447,93, 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\$ 172.396,63** (cento e setenta e dois mil, trezentos e noventa e seis reais e sessenta e três centavos), devendo a credora cumprir as obrigações determinadas pelo Artigo nº 27 da Lei 9.514/97. Valor venal: R\$ 122.334,47.

Selo digital número: 111435331OW000730293IN24T.

A Escrevente: Joseane, (Joseane Soares Forggia Carrocini).

Av.11/188.730 - PÚBLICOS LEILÕES NEGATIVOS.

Em 11 de novembro de 2024- (prenotação nº 574.452 de 30/10/2024).

Por instrumento particular firmado em Recife/PE em 15 de outubro de 2024, recepcionado eletronicamente, procede-se a presente averbação para constar que, por autorização expressa da proprietária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, foram realizados os leilões disciplinados no art. 27 da Lei Federal nº 9.514/97, sendo o primeiro em 07 de outubro de 2024 e o segundo em 10 de outubro de 2024, sem que houvesse licitante interessado, conforme comprovam os autos negativos de 1º e 2º leilões públicos, firmados

(segue na ficha 03)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0188730-38

MATRÍCULA

188.730

FICHA

03

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 11 de novembro de 2024.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

pelo Leiloeiro Oficial (Jucemat nº 22), Cirlei Freitas Balbino da Silva. Em consequência, fica encerrado o regime jurídico da Lei Federal 9.514/97.

Selo digital número: 111435334QV000783036BO24M.

O Escrevente: _____, (Luiz Paulo de Sousa).

R.12/188.730 - VENDA E COMPRA.

Em 17 de fevereiro de 2025 - (prenotação nº 580.311 de 07/02/2025).

Por escritura pública de 05 de fevereiro de 2025 (livro nº 5.209, fls. 375/380) lavrada pelo 23º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, recepcionada eletronicamente, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, **VENDEU** a **RAFAEL MARTORANO DE SANTIS**, brasileiro, médico, RG nº 47.850.476-7-SSP/SP, CPF/MF nº 377.762.378-41, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, com **ISIS FORGERINI DE SANTIS**, brasileira, médica, RG nº 40.138.179-1-SSP/SP, CPF/MF nº 393.553.278-46, residentes e domiciliados neste município, na rua Paula Ney nº 673, apto. 92, Vila Mariana, o imóvel objeto da presente matrícula pelo valor de **R\$ 93.000,00** (noventa e três mil reais). Valor venal: R\$ 127.961,99.

Selo digital número: 111435321LP000821244KG25M.

O Escrevente: _____, (Bruno Magalhães de Paiva Marques).

R.13/188.730 - VENDA E COMPRA.

Em 22 de setembro de 2025 - (prenotação nº 594.099 de 11/09/2025).

Por instrumento particular nº 8.4444.3963823-3, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61, § 5º da Lei 4.380/1964, firmado neste município em 29 de agosto de 2025, **RAFAEL MARTORANO DE SANTIS** e sua mulher **ISIS FORGERINI DE SANTIS**, já qualificados, **VENDERAM** a **LARISSA PINHEIRO DE SOUZA**, brasileira, solteira, maior, gerente, CPF/MF nº 525.834.928-45, residente e domiciliada neste município, na rua Antonio Teixeira de Azevedo nº 725, Jardim Doutor Paulo Gomes Romeo, o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de **R\$ 235.000,00** (duzentos e trinta e cinco mil reais), sendo **R\$ 53.018,67** pagos com recursos próprios, e **R\$ 181.981,33** pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. Valor Venal: R\$ 127.961,99. Selo Digital: 111435321T000000924355252.

O Escrevente: _____, (Wesley dos Santos Teixeira)

R.14/188.730 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 22 de setembro de 2025 - (prenotação nº 594.099 de 11/09/2025).

Por instrumento particular mencionado no R.13, **LARISSA PINHEIRO DE SOUZA**, já qualificada, deu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** o imóvel objeto da presente matrícula a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, em garantia do pagamento da dívida confessada, bem como o fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e

(Segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0188730-38

MATRÍCULA

188.730

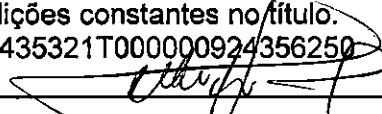
FICHA

03

Verso

legais assumidas pela devedora fiduciante, no valor de **R\$ 181.981,33** (cento e oitenta e um mil, novecentos e oitenta e um reais e trinta e três centavos), a ser reembolsado em 420 parcelas mensais e sucessivas, calculadas pelo sistema de amortização PRICE, índice de atualização do saldo devedor: TR, e sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 6,5000% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 6,6972% ao ano, e juros à taxa efetiva de 0,5417% ao mês, sendo a primeira delas, no valor de R\$ 1.156,04, com vencimento para 24/09/2025, e as seguintes em igual dia dos meses subsequentes. Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se a devedora possuidora direta e a credora fiduciária possuidora indireta do imóvel objeto desta matrícula. Para os efeitos do art. 24, VI, da Lei 9.514/1997 foi estipulado o valor da garantia em R\$ 235.000,00 (duzentos e trinta e cinco mil reais) conforme cláusula 17. De acordo com a cláusula 14 ficou estabelecido o prazo de carência de 15 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, para a expedição da intimação para os fins previstos no § 2º, do art. 26, da Lei 9.514/1997. Origem dos recursos: FGTS. Demais cláusulas e condições constantes no título.

Selo Digital: 111435321T000000924356250

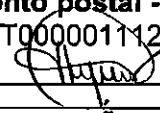
O Escrevente:  **(Wesley dos Santos Teixeira)**

Av.15/188.730 - CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP.

Em 17 de setembro de 2026 - (prenotação nº 603.094 de 29/01/2026).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 17 de agosto de 2026, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é vinculado ao **código de endereçamento postal - CEP nº 14060-673.**

Selo Digital: 1114353E1T000001112967265.

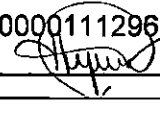
A Escrevente:  **(Thayná Vitória Oliveira da Silva)**

Av.16/188.730 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 17 de setembro de 2026 - (prenotação nº 603.094 de 29/01/2026).

Por requerimento mencionado na Av.15, tendo em vista a regular notificação da fiduciante e o decurso de prazo sem a purgação da mora referente ao contrato de alienação fiduciária registrado sob nº 14 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\$ 239.265,73** (duzentos e trinta e nove mil, duzentos e sessenta e cinco reais e setenta e três centavos). Valor venal: R\$ 133.707,57.

Selo Digital: 111435331T00000111296826P.

A Escrevente:  **(Thayná Vitória Oliveira da Silva)**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XKXHT-D7GTS-37AS2-JPSAT>



Valide aqui
este documento

FICHA

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

CERTIDÃO

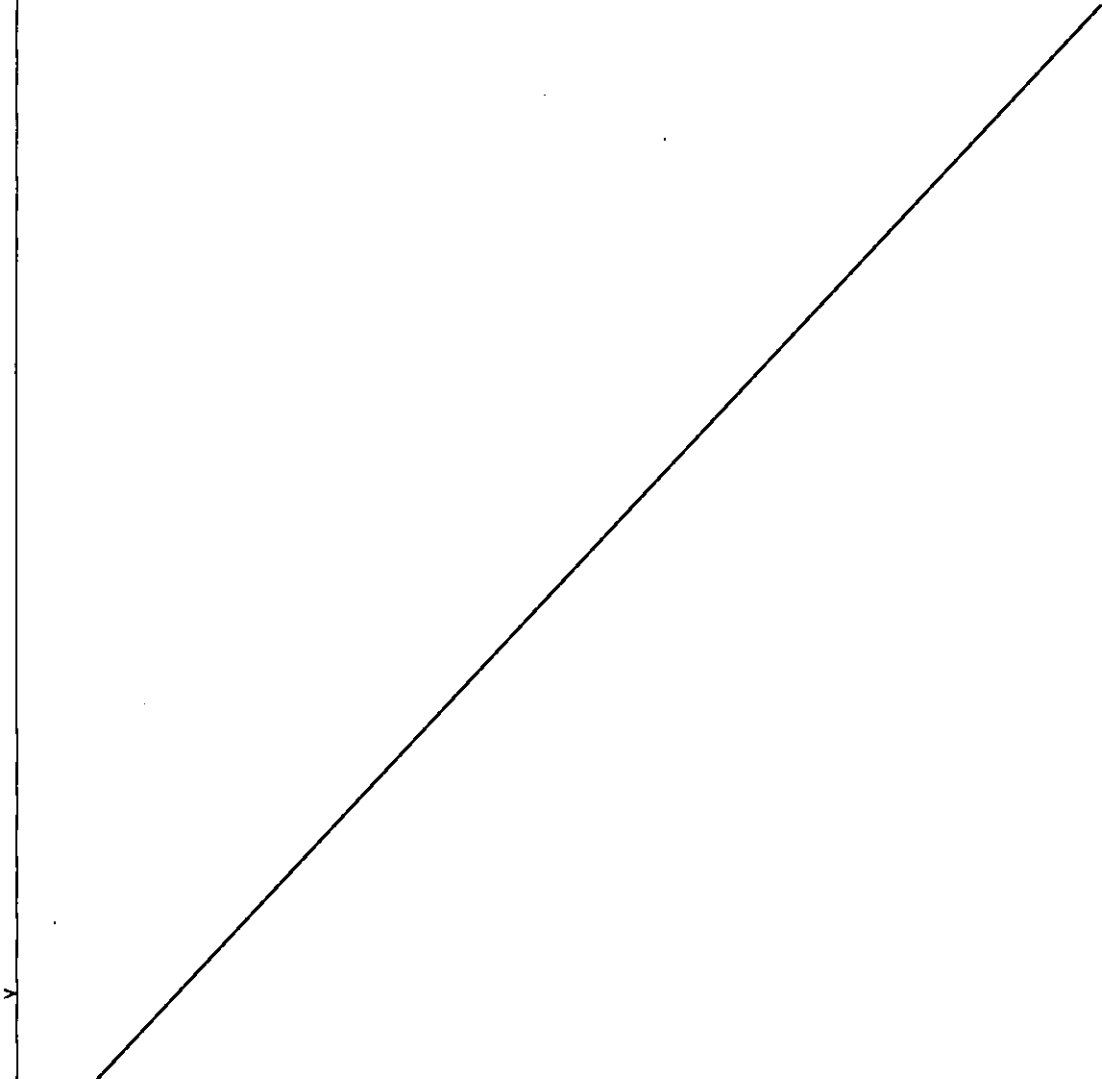
Prenotação nº 603.094 - IN01532898C

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 188.730** até o dia útil anterior a esta data, incluindo o último ato sob nº 16, 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, 17/09/2026 - 11:26

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 111435391T00000111296626H. Para conferir a procedência deste documento acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XKXHT-D7GTS-37AS2-JPSAT>