



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WJXSR-TAEQ2-LSCBJ-EM99Z>

CNM nº: 111435.2.0188774-03

MATRÍCULA

188.774

FICHA

01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

M.158.478/A.45 - T.4 FCC: 1.941
Ribeirão Preto, 03 de fevereiro de 2016.

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 45, Torre 4, Vitta Praças do Ipiranga, rua Raphael Francisco Lippi nº 421.

Apartamento nº 45, 5º pavimento ou 4º andar, Torre 4 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).

A Escrevente: Ana Claudia Dias 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: Ana Claudia Dias 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: 111435.2.0188774-03

MATRÍCULA

188.774

FICHA

01

Verso

M.158.478/A.45 - T.4 FCC: 1.941

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 Cláudia Dias Ribeiro).

Av.03 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 18 de maio de 2016- (prenotação nº 409.235 de 09/05/2016).

Por instrumento particular nº 855553631746, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado neste município em 29 de abril de 2016, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da hipoteca objeto da Av.2, da presente ficha, 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).

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

R.04 - VENDA E COMPRA.

Em 18 de maio de 2016- (prenotação nº 409.235 de 09/05/2016).

Por instrumento particular mencionado na Av.3, **VITTA PRAÇAS DO IPIRANGA SPE LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **IBRAHIM EUCLIDES RODRIGUES NETO**, brasileiro, garçom, RG nº 25.404.078-0-SSP/SP, CPF/MF nº 256.140.308-40, e sua mulher **ELAINE GODOY TOMAZ RODRIGUES**, brasileira, segurança, RG nº 29.090.780-9-SSP/SP, CPF/MF nº 217.782.398-62, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados neste município, na avenida Magid Simão Trad nº 329, casa 329, Adelino Simioni, o imóvel objeto da presente ficha, pelo valor de R\$ 7.908,39 (sete mil, novecentos e oito reais e trinta e nove 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\$ 20.770,25 pagos com recursos próprios, R\$ 8.229,75 pagos com recursos advindos da conta vinculada do FGTS, e R\$ 116.000,00 pagos com recursos do FGTS decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. 2) Aplicação dos recursos: R\$ 7.908,39 (sete mil, novecentos e oito reais e trinta e nove centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e R\$ 137.091,61 (cento e trinta e sete mil e noventa e um reais e sessenta e um 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, (Luiz Antônio da Silva).

R.05 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 18 de maio de 2016- (prenotação nº 409.235 de 09/05/2016).

(segue na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WJXSR-TAEQ2-LSCBJ-EM99Z>



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0188774-03

MATRÍCULA
188.774

FICHA
02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

M.158.478/A.45 - T.4 FCC: 1.941

Ribeirão Preto, 18 de maio de 2016.

Código (CNS) nº: 11.143-5

Por instrumento particular mencionado na Av.3, **IBRAHIM EUCLIDES RODRIGUES NETO** e sua mulher **ELAINE GODOY TOMAZ RODRIGUES**, já qualificados, deram 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 pelos devedores fiduciários, no valor de **R\$ 116.000,00** (cento e dezesseis mil reais), 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 7,6600% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 7,9347% ao ano, sendo a primeira delas, no valor de R\$ 875,42, com vencimento para 01/06/2016, 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 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 §2º, do artigo nº 26, da Lei 9.514/97. Demais cláusulas e condições constantes no título.

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

Av.06/188.774 - 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 **188.774**, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula, já concluído.

O Escrevente: Carlos Eduardo Junqueira Junior, (Carlos Eduardo Junqueira Junior).

Av.07/188.774 - 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 Escrevente: Carlos Eduardo Junqueira Junior, (Carlos Eduardo Junqueira Junior).

R.08/188.774 - ATRIBUIÇÃO.

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

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0188774-03

MATRÍCULA

188.774

FICHA

02

Verso

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 **Vista Praças do Ipiranga**, o apartamento objeto desta matrícula foi atribuído a **IBRAHIM EUCLIDES RODRIGUES NETO** e sua mulher **ELAINE GODOY TOMAZ RODRIGUES**, já qualificados, pelo valor de R\$ 137.091,61 (cento e trinta e sete mil e noventa e um reais e sessenta e um centavos).

O Escrevente: Carlos Eduardo Junqueira Junior, (Carlos Eduardo Junqueira Junior).

Av.09/188.774 - CADASTRO E CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP.

Em 18 de maio de 2026 - (prenotação nº 600.364 de 11/12/2025).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 15 de abril de 2026, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, SP, em 30 de abril de 2026, procede-se a presente averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se lançado sob o número de contribuinte 337.098 e com código de endereçamento postal - **CEP 14060-673**.

Selo Digital: 1114353E1T000001037754268.

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

Av.10/188.774 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 18 de maio de 2026 - (prenotação nº 600.364 de 11/12/2025).

Por requerimento mencionado na Av.09, 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 05 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\$ 154.326,73 (cento e cinquenta e quatro mil, trezentos e vinte e seis reais e setenta e três centavos). Valor venal: R\$ 122.110,39.

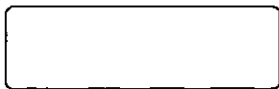
Selo Digital: 111435331T00000103775526S.

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



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WJSR-TAEQ2-LSCBJ-EM99Z>



FICHA



1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

CERTIDÃO

Prenotação nº 600.364 - IN01505971C

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 188.774** até o dia útil anterior a esta data, incluindo o último ato sob nº 10, 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, 18/05/2026 - 09:07

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 111435391T00000103775326K. Para conferir a procedência deste documento acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

