Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0196221-69

| MATRÍCULA | FICHA |
|---|---|
| 196.221 | 01 |

**1° OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

Código (CNS) nº: 11.143-5

**M.182.569/A.03** - Torre 4/B.D FCC: 6.841

**Ribeirão Preto, 29 de maio de 2018.**

**IMÓVEL: Apartamento nº 03, Torre 4 - Bloco D, Vitta Valentina, rua Tito Bonagamba nº 350.**

Apartamento nº 03, localizado no pavimento térreo, Torre 4, Bloco D, do empreendimento **em fase de construção**, denominado Vitta Valentina, situado neste município, na rua Tito Bonagamba nº 350, que possuirá área real total de 89,349 metros quadrados, sendo 43,060 metros quadrados de área real privativa, 22,220 metros quadrados de área comum de divisão não proporcional, incluindo nesta o direito de uso de uma vaga de garagem individual e indeterminada e área de circulação, e área comum de divisão proporcional de 24,069 metros quadrados, correspondendo-lhe ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,002155172.

**CADASTRO MUNICIPAL:** 287.804 (em área maior).

**PROPRIETÁRIA: VITTA VIA NORTE 3 RPO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, inscrita no CNPJ/MF nº 24.704.158/0001-00, com sede neste município, na avenida João Fiúsa nº 2.080, Jardim Canadá.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.02/179.175 de 27 de junho de 2017 (matrícula nº 182.569 de 30 de outubro de 2017); e incorporação de condomínio registrada sob nº 07 na matrícula nº 179.175 em 21 de agosto de 2017, transportada para a averbação nº 01 na matrícula nº 182.569. 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, **29 de maio de 2018** - (prenotação nº 449.361 de 11/05/2018).

***A Escrevente:*** _____, ***(Carmenluci Mafra Terra).***

---

**Av.01 - TRANSPORTE DE REGIME DE AFETAÇÃO.**

**Em 29 de maio de 2018** - (prenotação nº 449.361 de 11/05/2018).

Procede-se a presente averbação para constar que em conformidade com averbação nº 08 da matrícula nº 179.175, transportada para a averbação nº 02 da matrícula nº 182.569, a proprietária **VITTA VIA NORTE 3 RPO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada, na qualidade de incorporadora do empreendimento que se denominará **Vitta Valentina**, submeteu a incorporação registrada sob nº 07 da matrícula nº 179.175 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:*** _____, ***(Carmenluci Mafra Terra).***

---

**(segue no verso)**



Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QS6VF-S6EHS-K9UX7-CS6W7

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 | FICHA |
|---|---|
| 196.221 | 01 Verso |

M.182.569/A.03 - Torre 4/B.D FCC: 6.841

**Av.02 - TRANSPORTE DE HIPOTECA.**
**Em 29 de maio de 2018** - (prenotação nº 449.361 de 11/05/2018).
Procede-se a presente averbação para constar que em conformidade com o registro nº 03 da matrícula nº 182.569, o imóvel objeto desta ficha complementar encontra-se **HIPOTECADO** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes nºs 3/4, para garantia da dívida no valor de R$ 21.882.807,63 (vinte e um milhões, oitocentos e oitenta e dois mil, oitocentos e sete reais e sessenta e três centavos). Valor proporcional: R$ 80.451,50.
***A Escrevente:*** _____, ***(Carmenluci Mafra Terra).***

**Av.03 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.**
**Em 25 de outubro de 2018-** (prenotação nº 458.477 de 16/10/2018).
Por instrumento particular nº 8.7877.0434010-4, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado neste município em 02 de outubro de 2018, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da **hipoteca** objeto da **Av.02** da presente ficha, em virtude da quitação outorgada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. Valor da dívida: **R$ 80.451,50** (oitenta mil, quatrocentos e cinquenta e um reais e cinquenta centavos).
***A Escrevente:*** _____, ***(Ana Claudia Dias Ribeiro).***

**R.04 - VENDA E COMPRA.**
**Em 25 de outubro de 2018-** (prenotação nº 458.477 de 16/10/2018).
Por instrumento particular mencionado na Av.03, **VITTA VIA NORTE 3 RPO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **VINICIUS BORGES LISBOA**, brasileiro, solteiro, maior, motorista, CPF/MF nº 064.521.485-08, residente e domiciliado neste município, na rua Itamaraca nº 323, casa, Vila Albertina, o imóvel objeto da presente ficha, pelo valor de **R$ 11.099,16** (onze mil e noventa e nove reais e dezesseis centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: **1)** Valor total e origem dos recursos: R$ 133.000,00, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R$ 7.684,39** pagos com recursos próprios, **R$ 5.032,58** pagos com recursos advindos da conta vinculada do FGTS, **R$ 42.220,00** desconto concedido pelo FGTS e **R$ 78.063,03** pagos com recursos do FGTS decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. **2)** Aplicação dos recursos: **R$ 11.099,16** (onze mil e noventa e nove reais e dezesseis centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e **R$ 121.900,84** (cento e vinte e um mil e novecentos reais e oitenta e quatro centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: R$ 10.226,57. O prazo para construção desta unidade habitacional é de 36 meses.
***A Escrevente:*** _____, ***(Ana Claudia Dias Ribeiro).***

**R.05 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

**(segue na ficha 02)**



Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QS6VF-S6EHS-K9UX7-CS6W7

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** 196.221 | **FICHA** 02

# 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.182.569/A.03 - Torre 4/B.D FCC: 6.841

## LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Ribeirão Preto, 25 de outubro de 2018.

Código (CNS) nº: 11.143-5

**Em 25 de outubro de 2018-** (prenotação nº 458.477 de 16/10/2018).
Por instrumento particular mencionado na Av.03, **VINICIUS BORGES LISBOA**, já qualificado, deu 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 pelo devedor fiduciante, no valor de **R$ 78.063,03** (setenta e oito mil e sessenta e três reais e três centavos), a ser reembolsado em 360 parcelas mensais e sucessivas, calculadas pelo sistema de amortização PRICE, e sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 4,5000% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 4,5939% ao ano, sendo a primeira delas, no valor de R$ 413,03, com vencimento para 02/11/2018, e as seguintes em igual dia dos meses subsequentes. Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se o devedor possuidor direto 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$ 133.000,00 (cento e trinta e três mil 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 §2°, do artigo nº 26, da Lei 9.514/97. Origem dos recursos: FGTS. Demais cláusulas e condições constantes no título.
***A Escrevente:*** _____, ***(Ana Claudia Dias Ribeiro).***

---

**Av.06/196.221 - CONCLUSÃO DE OBRA.**
**Em 05 de maio de 2020-** (prenotação nº 484.027 de 17/04/2020).
Por instrumento particular firmado neste município em 16 de abril de 2020, procede-se a presente averbação para constar que em virtude da construção do empreendimento denominado **Vitta Valentina**, que recebeu o **nº 350 da rua Tito Bonagamba** (Av.05/182.569) e instituição do respectivo condomínio (R.06/182.569), esta ficha passa a constituir a matrícula nº **196.221**, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula, já concluído.
Selo digital número: 1114353311YS000196338JK208.
***O Escrevente:*** _____, ***(Rafael Talamoni).***

---

**Av.07/196.221 - CONVENÇAO DE CONDOMÍNIO.**
**Em 05 de maio de 2020 -** (prenotação nº 484.027 de 17/04/2020).
Por instrumento particular firmado neste município em 16 de abril de 2020, procede-se a presente averbação para constar que a convenção do condomínio **"Vitta Valentina"** foi registrada nesta data e unidade de serviço, no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº **14.605**.
Selo digital número: 1114353311TT000196339HQ205.
***O Escrevente:*** _____, ***(Rafael Talamoni).***

---

**R.08/196.221 - ATRIBUIÇÃO.**

**(segue no verso)**



Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QS6VF-S6EHS-K9UX7-CS6W7

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/QS6VF-S6EHS-K9UX7-CS6W7

**Em 05 de maio de 2020 -** (prenotação nº 484.027 de 17/04/2020).
Por instrumento particular firmado neste município em 16 de abril de 2020, procede-se o presente registro para consignar que, em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **Vitta Valentina**, o apartamento objeto da presente matrícula, o qual foi avaliado em R$ 121.900,89, teve os **direitos de devedor fiduciante** atribuídos a **VINICIUS BORGES LISBOA,** e os **direitos de credora fiduciária** foram atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todos já qualificados.
Selo digital número: 111435321RC000196340SA20V.
***O Escrevente:*** Rafael Talamoni, ***(Rafael Talamoni).***

---

**Av.09/196.221 - PENHORA.**
**Em 31 de outubro de 2025** - (prenotação n° 596.846 de 20/10/2025).
Por certidão de 20 de outubro de 2025, (documento eletrônico produzido conforme disposto no artigo 837 do CPC e Provimento CG.6/2009, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo), emitida pelo 2º Ofício Cível desta comarca, PH000592148, referente aos autos de execução civil, processo nº 1025073-48.2023.8.26.0196, em que figuram, como exequente **VITTA VALENTINA**, CNPJ/MF nº 37.082.481/0001-31, e como executado **VINICIUS BORGES LISBOA**, já qualificado, procede-se a presente averbação para constar a **PENHORA dos direitos do devedor fiduciante** sobre o imóvel da presente matrícula, para garantia da dívida no valor de **R$ 5.026,32**. Foi nomeado como fiel depositário o executado **VINICIUS BORGES LISBOA**.
Selo Digital: 111435331T000000894588725E.
***O Escrevente:*** ***(Wesley dos Santos Teixeira)***

---

**Av.10/196.221 - CADASTRO E CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP.**
**Em 05 de outubro de 2026** - (prenotação n° 607.309 de 08/04/2026).
Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 22 de setembro de 2026, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, SP, em 24 de setembro de 2026, procede-se a presente averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se lançado sob o número de contribuinte **369.674** e com código de endereçamento postal – **CEP nº 14061-660.**
Selo Digital: 1114353E1T000001121469 26A.
***A Escrevente:*** ***(Thayná Vitória Oliveira da Silva)***

---

**Av.11/196.221 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.**
**Em 05 de outubro de 2026** - (prenotação n° 607.309 de 08/04/2026).
Por requerimento mencionado na Av.10, tendo em vista a regular notificação do fiduciante 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

**(Segue na ficha 03)**



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** 196.221 | **FICHA** 03

# 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

**Ribeirão Preto, 05 de outubro de 2026.** **LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL**

constar a consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, pelo valor de **R$ 142.857,30** (cento e quarenta e dois mil, oitocentos e cinquenta e sete reais e trinta centavos). Valor venal: R$ 73.475,67. Selo Digital: 111435331T00000112147026D.

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

**CERTIDÃO**

Prenotação nº 607.309 - IN01572990C

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 196.221** até o dia útil anterior a esta data, incluindo o último ato sob nº 11, 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, 05/10/2026 - 12:33

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 111435391T00000112146826M. 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/QS6VF-S6EHS-K9UX7-CS6W7

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