Valide aqui este documento



M.52.531/**Apto 21 – Bloco A – Torre 4** **FCC: 169**

**Jaboticabal, 27 de julho de 2020.**

**IMÓVEL**: **O APARTAMENTO nº 21, *em construção*, 2º Pavimento da TORRE 4, BLOCO "A"**, do **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VITTA JARDIM DAS ORQUÍDEAS", nesta cidade e comarca de Jaboticabal,** situado **na Rua Prefeito Ângelo Berchieri, s/nº**, com **área real total de 88,874 metros quadrados;** sendo 43,060 metros quadrados de área real privativa coberta; 19,710 metros quadrados de área comum de divisão não proporcional, incluindo nesta o direito de uso de uma vaga de garagem e áreas de circulação, 26,104 metros quadrados de área comum de divisão proporcional, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,004804836%.----------

**Cadastro Municipal número 038792 e inscrição número 01.03.0583.00019.02.00.000 (área total).**-------

**PROPRIETÁRIA: VITTA JABOTICABAL I JBT DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, com sede e foro nesta cidade, na Rua Rui Barbosa, nº 616, Sala 04, centro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 29.482.424/0001-11, NIRE 35230834816.----------

**REGISTRO ANTERIOR**: **M.52.531**, de 12 de julho de 2019, do livro 2-RG, deste Serviço Registral. **Incorporação Condominial registrada sob nº 01, na matrícula nº 52.531, em 05 de setembro de 2019.** 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 171.192, de 07/07/2020.

O OFICIAL: _____
ÁLVARO BENEDITO TORREZAN

---

**AV.01** - Em 27 de julho de 2020 – **Transporte da HIPOTECA do R.03/52.531.**
Pelo Contrato Particular de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças nº 8.7877.0759883-8, firmado em São Paulo, em 30 de dezembro de 2019, com caráter de escritura pública, na forma do parágrafo 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, **VITTA JABOTICABAL I JBT DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA,** já qualificada, deu **em primeira e especial hipoteca, transferível a terceiros, a *fração ideal correspondente ao terreno e a todos os futuros 208 (duzentos e oito) apartamentos, inclusive o apartamento supra, que integram o empreendimento denominado Vitta Jardim das Orquídeas, objeto da incorporação imobiliária registrada sob nº 01/52.531,*** à **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 confessada e demais obrigações assumidas pela devedora, no valor de R$21.098.927,99 (vinte e um milhões, noventa e oito mil, novecentos e vinte e sete reais e noventa e nove centavos), **tendo como objetivo financiar a construção *do empreendimento imobiliário denominado Vitta Jardim das Orquídeas,*** com prazos totais 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/PMCMV. Sistema de Amortização: Sistema de Amortização Constante (SAC), com demais cláusulas e condições constantes do instrumento. Valor da Garantia Hipotecária: R$28.508.000,00. O Substituto do Oficial: _____ (José Pedro Júnior). Selo digital: 1200713G1000000005241720L

---

**AV.02** – Em 14 de outubro de 2020 – **CANCELAMENTO DA HIPOTECA (AV.01).**
**Em virtude do cancelamento parcial da hipoteca registrada sob nº 03/52.531, *com referência à fração ideal de 0,004804836% do imóvel supra, que corresponde à unidade autônoma em construção, denominada apartamento 21, bloco A, torre 04 do empreendimento imobiliário Vitta Jardim das Orquídeas, fica cancelada a hipoteca averbada sob número 01***,** conforme autorização dada pela credora Caixa Econômica Federal-CEF, nos termos do item 1.7 do mesmo instrumento particular abaixo registrado, datado de 26 de agosto de 2020. A Escrevente Autorizada: _____ (Regiane Antonio Chechi). Relação nº 192/20 - Prenotação nº 172.314, de 17/09/2020. Selo digital: 1200713310000000062753207

---

**R.03** – Em 14 de outubro de 2020 - **VENDA E COMPRA.**
Prenotação nº 172.314, de 17/09/2020.
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 – MP 996/2020 – Recursos do FGTS, datado de 26 de agosto de 2020, **Vitta Jaboticabal I JBT Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda**, já qualificada, **vendeu *a fração ideal de 0,004804836% do imóvel supra, que corresponde à unidade autônoma em***

-segue no verso-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/GAB8E-QVX3M-5JJKJ-DTGLU

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

200786 09 de outubro de 2026 07:13:13 1

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA Nº 54.905 | FOLHA 01 VERSO

***construção, denominada apartamento 21, bloco A, torre 04 do empreendimento imobiliário Vitta Jardim das Orquídeas**, objeto da incorporação imobiliária registrada sob nº 01/52.531,* pelo preço de R$7.783,83 (sete mil, setecentos e oitenta e três reais e oitenta e três centavos), a **MURILO DAMASIO DO NASCIMENTO**, RG nº 50896285-SSP/SP, CPF nº 446.560.738/57, brasileiro, solteiro, maior, autônomo, residente e domiciliado em Guariba/SP, na Rua Fernando Marques, n° 60. Valor fiscal da área total do imóvel: R$213.962,36. A Escrevente Autorizada: (Regiane Antonio Chechi). Relação nº 192/20. Selo digital: 1200713210000000006275120D

**R.04** - Em 14 de outubro de 2020 – **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**
Prenotação nº 172.314, de 17/09/2020.
Pelo mesmo Instrumento Particular acima registrado sob nº 03, o proprietário **MURILO DAMASIO DO NASCIMENTO**, já qualificado, **alienou fiduciariamente *a fração ideal de 0,004804836% do imóvel supra, que corresponde à unidade autônoma em construção, denominada apartamento 21, bloco A, torre 04 do empreendimento imobiliário Vitta Jardim das Orquídeas**, objeto da incorporação imobiliária registrada sob nº 01/52.531,* 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$101.391,68 (cento e um mil, trezentos e noventa e um reais e sessenta e oito centavos), que terá o prazo de amortização de 360 meses, de construção/legalização: 05/06/2023, com a taxa de juros ao ano: nominal 5,5000% e efetiva 5,6407% ao ano, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 01/10/2020, que é composto da prestação mensal inicial (amortização + juros), no valor de R$575,69; Seguro, no valor de R$20,14, sendo o valor total de R$595,83. Época de reajuste dos encargos: De acordo com o item 6.3 do referido instrumento. Forma de pagamento do encargo mensal na data da contratação: Débito em Conta Corrente. 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$2.925,95 e Diferencial na Taxa de Juros: R$18.074,05. Origem dos Recursos: FGTS/União. Sistema de Amortização: PRICE. Valor dos recursos próprios: R$33.362,32. Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R$2.246,00. 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$137.000,00. *Comparecem como entidade organizadora/incorporadora/agente promotor empreendedor/fiadora:* Vitta Jaboticabal I JBT Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda, já qualificada, e *como construtora/fiadora:* Bivi Holding S/A, com sede e foro em Ribeirão Preto - SP, na Avenida Professor João Fiusa, número 2340, Jardim Canada, inscrita no CNPJ/MF sob número 08.964.236/0001-50, NIRE 35300518632. A Escrevente Autorizada: (Regiane Antonio Chechi). Relação nº 192/20. Selo digital: 1200713210000000006275220B

**AV.05/54.905** - Em 02 de maio de 2022 – **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 ORQUÍDEAS", situado na Rua Prefeito Ângelo Berchieri, número 501, nesta cidade e comarca de Jaboticabal,** conforme AV.05/52.531 e R.06/52.531 de 02/05/2022, **esta ficha complementar 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 180.485, de 08/04/2022. Selo digital: 1200743CG1000000011048722A

**R.06/54.905** - Em 02 de maio de 2022 - **ATRIBUIÇÃO.**
Prenotação nº 180.485, de 08/04/2022.
Pelo instrumento particular de instituição de condomínio datado de 05 de abril de 2022, registrado nesta data sob número 06/52.531, procede-se o presente registro para consignar que em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado Vitta Jardim das Orquídeas, **o apartamento objeto desta matrícula**, avaliado em R$137.000,00 (cento e trinta e sete mil reais), teve **os direitos de devedor fiduciante atribuídos a MURILO DAMASIO DO NASCIMENTO**, já qualificado, e **os direitos de credora fiduciária atribuídos à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, também já qualificada. Valor do imóvel: R$137.000,00. Valor do terreno: R$7.783,83. Valor base para cobrança de emolumentos: R$129.216,17. O Substituto do Oficial: (José Pedro Júnior). Relação n° 080/2022. Selo digital: 1200713210000000011928122I

-segue às folhas 02-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/GAB8E-QVX3M-5JJKJ-DTGLU

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

200786 09 de outubro de 2026 07:13:13 2

Valide aqui este documento

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE JABOTICABAL - S.P.

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 12007-1

MATRÍCULA Nº 54.905 | FOLHA 02

**AV.07/54.905** - Em 06 de outubro de 2026 - **CADASTRO e CEP DO IMÓVEL**.
1 - Conforme Certidão nº 04680/2026, extraída do processo nº 9222-3/2012, expedida pela Prefeitura Municipal de Jaboticabal, em 14 de agosto de 2026, é feita a presente averbação para constar que **o imóvel desta matrícula está cadastrado sob nº 40871 e inscrito sob nº 1.03.0583.00019.02.01.169**.----------
2 - Conforme Ficha Cadastral Imobiliária, o **Código de Endereçamento Postal do imóvel - CEP é 14885-012.** A Escrevente Autorizada: Regiane Antonio Chechi). Relação nº 188/2026 - Prenotação nº 200.786, de 13/05/2026. Selo Digital: 1200713310A0000033682726D

**AV.08/54.905** - Em 06 de outubro de 2026 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DA FIDUCIÁRIA.**
Prenotação nº 200.786, de 13/05/2026.
Nos termos do requerimento datado de 12 de agosto 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 04/54.905, **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 200.786, de 13/05/2026, **foi intimado o fiduciante Murilo Damasio do Nascimento,** 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 15/07/2026, sem que o fiduciante purgasse a mora**. Valor da avaliação do imóvel em 14/10/2020: R$137.000,00. Valor venal do imóvel: R$65.711,45. Valor base para cobrança de emolumentos: R$146.902,70 (o mesmo usado para cobrança do ITBI). A Escrevente Autorizada: Regiane Antonio Chechi). Relação nº 188/2026. Selo Digital: 1200713310A0000033682826B

| CERTIDÃO<br>CNM: 120071.2.0054905-77 | CUSTAS | |
|---|---|---|
| CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão da matrícula n.º **54905** , foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 e Provimento Conjunto nº 001/08 de 28 de abril de 2008 da ECGJ, devendo para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade na qual não há registro de qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém até a data de **09/10/2026**.<br>N.º Pedido / N.º Prenotação: 200786 | Emolumentos<br>Estado<br>Sec. Fazenda<br>Registro Civil<br>Trib. Justiça<br>Ministério Público<br>Imposto Municipal<br>TOTAL | .....:<br>.....:<br>.....:<br>.....:<br>.....:<br>.....:<br>.....:<br>.....: | 45,88<br>13,04<br>8,92<br>2,41<br>3,15<br>2,20<br>0,92<br>76,52 |
| **PRAZO DE VALIDADE** | **Conferência feita por:** | |
| Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão. | (ASSINATURA DIGITAL)<br>ALVARO BENEDITO TORREZAN<br>OFICIAL | |
| **Jaboticabal, 09 de outubro de 2026** | | |

**SELO DIGITAL**

1200713C30A0000033682626V

Utilize o app de QR Code do seu celular ou consulte através do número do selo digital em: https://selodigital.tjsp.jus.br.



Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/GAB8E-QVX3M-5JJKJ-DTGLU

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