

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

148.176

FOLHA

01

Bauru, 17 de janeiro de 2023.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SPDVP-2W5FL-AAZK-3NVPK>
M 132.172 Apartamento nº 04 - do Bloco D - Torre 01

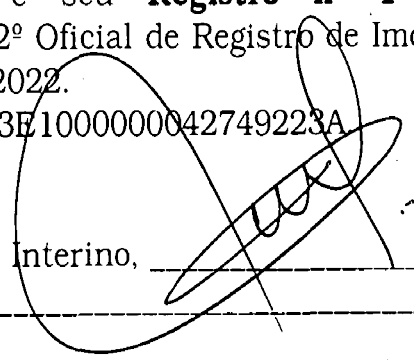
IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA denominada **apartamento, em fase de construção**, identificada sob nº **4**, localizada no **Térreo** do **Bloco D** da **Torre nº 1** do empreendimento **Vitta Jardim Videiras**, situado na **Rua Telezinho Gomes Sardim**, nesta cidade de **Bauru-SP**, contendo a área real total de 104,494 metros quadrados; sendo 41,970 metros quadrados de área real privativa coberta; 14,970 metros quadrados de área real privativa descoberta; 23,450 metros quadrados de área comum de divisão não proporcional, incluindo nesta o direito de uso de uma vaga e área de circulação; 24,404 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo-lhes ainda uma **fração ideal** no terreno e nas coisas de uso comum de **0,4277600%** e 53,183 metros quadrados de terreno.

CADASTRO: 4/3768/001 - empreendimento.

PROPRIETÁRIA: VITTA SÃO JOSÉ | BRU DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, CNPJ nº 19.440.192/0001-85, NIRE/JUCESP nº 35227968947, sediada em Bauru-SP, na Rua Neusa Aparecida Fukuda Gusson, s/n, lote 01, Novo Jardim Pagani.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº **132.172** de 27/11/2019 (área do empreendimento), e seu **Registro nº 1** de 12/02/2021 (incorporação imobiliária), deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP. Prenotação nº 369.702 de 27/12/2022.

Selo Digital: 1126313E1000000042749223A

O Oficial Interino,  Américo Zanetti Junior.

Av.1 - Em 17 de janeiro de 2023. A fração ideal e respectiva futura unidade autônoma do empreendimento **Vitta Jardim Videiras**, juntamente com outras, esta compreendida na hipoteca a seguir: a proprietária e incorporadora **VITTA SÃO JOSÉ | BRU DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, deu em **primeira e especial hipoteca a totalidade das frações ideais que correspondem aos futuros 80 (oitenta) apartamentos**, que integram o **Módulo II**, composto por **1 Torre (1)** do empreendimento denominado **Vitta Jardim Videiras**, bem como as benfeitorias que lhe serão acrescentadas, com as características definidas no processo relativo à presente operação de crédito, avaliadas em R\$14.824.000,00, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº

- segue no verso -

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

148.176

FOLHA

01

VERSO

00.360.305/0001-04, NIRE/JUCESP nº 53500000381, sediada em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em garantia do financiamento com recursos do **FGTS/Programa Casa Verde e Amarela**, no valor de R\$ 6.868.643,07 (seis milhões, oitocentos e sessenta e oito mil, seiscentos e quarenta e três reais e sete centavos, destinado a construção/legalização nas obras dos referidos apartamentos do empreendimento, a serem concluídas no prazo de 36 meses, sendo 24 meses de amortização, sendo as parcelas calculadas segundo o Sistema de Amortização Constante (SAC), à taxa de juros anual nominal de 8.0000% e efetiva de 8.3000%. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título. Foi apresentada pela proprietária/devedora a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - Ministério da Fazenda em 07/06/2022, válida até 04/12/2022, código de controle da certidão: A052.5FEA.5487.9446. Protocolado e prenotado eletronicamente pela Central Registradores de Imóveis sob nº 363.695 de 01/07/2022. Selo Digital: 1126313210000000383422220, **registrado sob nº 5** de 25/07/2022 da matrícula nº **132.172** deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP. Selo Digital: 1126313E10000000427493238.

Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta

Adrielly Priscila Cosmos de Siqueira

Escreventes Autorizados

Av.2 - Em 17 de janeiro de 2023. Pelo título do R.3, procede-se a presente para constar o **cancelamento parcial da hipoteca** mencionada na **Av.1**, ou seja, somente com relação a fração ideal e respectiva futura unidade autônoma, conforme ficou autorizado pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, no item 1.7 do referido título.

Selo Digital: 112631331000000042749423S.

Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta

Adrielly Priscila Cosmos de Siqueira

Escreventes Autorizados

R.3 - Em 17 de janeiro de 2023. Por Instrumento Particular nº 8.7877.1558137-0, lavrado pela Caixa Econômica Federal, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei Federal nº 4.380/1964, alterada pela Lei nº 5.049/1966, e da Lei Federal nº 14.118/2021, firmado em Bauru-SP, aos
- continua na folha 2 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SPDVP-2W5FL-AAZK-3NV/PK>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



CNM: 112631.2.0148176-46

o n.º 2 - Registro Geral

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE BAURU - S. PAULO
CNS N.º 11.263-1Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

148.176

FOLHA

02

Bauru, 17 de janeiro de 2023.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SPDVP-2W5FL-AAZK-3NVPK>
M 132.172 Apartamento nº 04 - do Bloco D - Torre 01

14/12/2022, VITTA SÃO JOSÉ | BRU DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, **vendeu a fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma** para: **1) IOHANA FRANCIELLE BALKO DE SOUZA**, brasileira, nascida em 03/09/1991, solteira, supervisor, RG nº 47.738.576-X-SSP/SP e CPF nº 399.530.488-51, filha de Shirlei Soares de Souza e de Cristiane Valeria Balko de Souza, com domicílio em Bauru-SP, onde reside na Alameda Conego Anibal Difracia, nº 120, Parque Alto Sumaré, endereço eletrônico: iohana.balko@icloud.com e **2) THIAGO ALEXANDRE ORTIZ**, brasileiro, nascido em 23/12/1987, solteiro, cobrador, CPF nº 365.462.548-75, filho de Cecilia Aparecida Silva Ortiz, com domicílio em Bauru-SP, onde reside na Rua Conego Anibal Difracia, nº 1-20, Parque Alto Sumaré, endereço eletrônico: thiagortiz@gmail.com, pelo preço de R\$20.584,01 (vinte mil, quinhentos e oitenta e quatro reais e um centavo). Foi apresentada pela vendedora a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - Ministério da Fazenda em 07/06/2022, válida até 04/12/2022, código de controle da certidão: A052.5FEA.5487.9446.. Valor Tributário: R\$11.407,76. *Emolumentos e selos cobrados nos termos do artigo 10 da Lei Federal nº 14.118/2021 - Programa CASA VERDE E AMARELA - com redução de 50%.* Prenotação nº 369.702 de 27/12/2022.

Selo Digital: 112631821000000042749523S.

Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta

Adrielly Priscila Cosmos de Siqueira

Escreventes Autorizados

R.4 - Em 17 de janeiro de 2023. Pelo título do R.3, **a fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma** avaliada em R\$212,625,00, foi por IOHANA FRANCIELLE BALKO DE SOUZA, e THIAGO ALEXANDRE ORTIZ dada em **alienação fiduciária** à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, NIRE/JUCESP nº 53500000381, sediada em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei Federal nº 9.514/1997, em garantia do financiamento com origem em recursos do **FGTS/União**, destinado à construção daquela unidade habitacional, a ser concluída no prazo de construção/legalização: 33 meses, nas condições constantes do item 4 do instrumento, sendo **o valor** da dívida R\$170.100,00 (cento e setenta mil e cem reais), cujo saldo devedor será atualizado mensalmente na forma estabelecida pelo item 9, pagável no prazo contratado de 360 meses, através de igual número

- segue no verso -

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

:onr

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

148.176

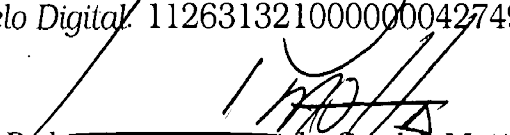
FOLHA

02

VERSO

de prestações mensais e consecutivas, calculadas segundo sistema de amortização PRICE, à taxa anual de juros nominal de 7,1600% e efetiva de 7,3997%, acrescidas das parcelas mensais relativas aos prêmios de seguros, importando o encargo mensal inicial em R\$1.204,61, vencendo-se o primeiro deles aos 14/01/2023, e sendo a época do reajuste dos encargos aquela estipulada no item 6.3. Consta do título que o valor da compra e venda da fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma totaliza R\$215.522,00, sendo R\$44.030,00 referentes a recursos próprios; R\$1.392,00 referentes ao recursos de conta vinculada do FGTS; e R\$170.100,00 o valor total do financiamento concedido pela credora. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título.

Selo Digital: 112631321000000042749623Q.



Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta



Adrielly Priscila Cosmos de Siqueira

Escreventes Autorizados

AV.5 - Em 06 de dezembro de 2024. Prenotação nº 394.531, de 04/10/2024.

CONSTITUIÇÃO DE MATRÍCULA AUTÔNOMA: Por Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio datado de 02/10/2024, procede-se este ato para constar que esta ficha passou a constituir a **matrícula nº 148176**, que corresponde a unidade autônoma nela identificada, concluída integralmente, cadastrada junto a Prefeitura Municipal de Bauru-SP sob nº **4/3768/068**, cujo empreendimento recebeu a placa numérica **2-73** da **Rua Telezinho Gomes Sardim**, conforme se verifica da Av.9 (construção) e R.10 (instituição) da matrícula nº 132.172 deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP. A Convenção de Condomínio foi registrada sob nº **11972, Livro 3 - Registro Auxiliar**, em 06 de dezembro de 2024, desta Serventia.

Selo Digital: 112631331000000050006424B.

Escrevente Autorizado, 

Felipe Faria de Castro

R.6 - Em 06 de dezembro de 2024. Prenotação nº 394.531, de 04/10/2024.

ATRIBUIÇÃO: Procedo ao presente registro para constar que o imóvel objeto desta matrícula foi atribuído a **IOHANA FRANCIELLE BALKO DE SOUZA** e **THIAGO ALEXANDRE ORTIZ**, conforme instrumento particular de instituição de

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SPDVP-2W5FL-AAZK-3NVPK>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



onr



n.º 2 - Registro Geral

CNM

112631.2.0148176-46

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE BAURU - SÃO PAULO - CNS N.º 11.263-1

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

148.176

FOLHA

03

06 de dezembro de 2024

condomínio, objeto do R.10 da matrícula nº 132.172, pelo valor de R\$194.937,99 (cento e noventa e quatro mil, novecentos e trinta e sete reais e noventa e nove centavos).

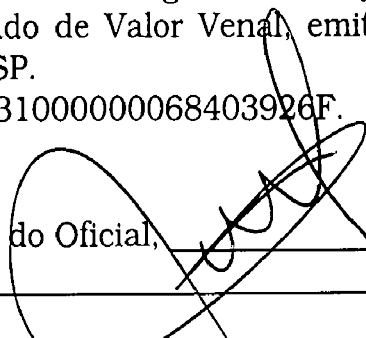
Selo Digital: 1126313210000000499578244.

Escrevente Autorizado,  Felipe Faria de Castro

AV.7 - Em 21 de agosto de 2026. Prenotação nº 420.689, de 06/05/2026.

CEP - CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL: Nos termos do requerimento mencionado na AV.8, procede-se a presente para constar que, o imóvel desta matrícula está vinculado ao Código de Endereçamento Postal - CEP sob o nº **17024-831**, conforme Atestado de Valor Venal, emitido em 28/07/2026, pela Prefeitura Municipal de Bauru/SP.

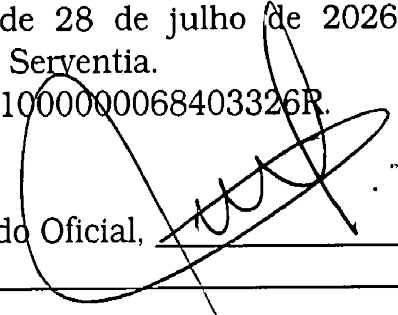
Selo Digital: 112631331000000068403926F.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

AV.8 - Em 21 de agosto de 2026. Prenotação nº 420.689, de 06/05/2026.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Nos termos do §7º do artigo 26 da Lei 9.514/97, a propriedade do imóvel desta matrícula **fica consolidada** em nome da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, pelo valor de R\$224.689,56 (duzentos e vinte e quatro mil, seiscentos e oitenta e nove reais e cinquenta e seis centavos), em virtude dos fiduciantes 1)- IOHANA FRANCIELLE BALKO DE SOUZA, e 2)- THIAGO ALEXANDRE ORTIZ, já qualificados, não terem purgado a mora quando da sua intimação em 16/06/2026, com decurso do prazo em 07/07/2026, conforme certidão datada de 08/07/2026, e atendendo ao requerimento datado de 28 de julho de 2026. Valor tributário R\$227.507,22. Emitida a DOI por esta Serventia.

Selo Digital: 112631331000000068403326R.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA **

** VIDE CERTIDÃO NO VERSO **

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SPDVP-2W5FL-AAZK-3NV/PK>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE BAURU -SP.

CNPJ/MF nº 52.607.628/0001-53. CNS nº 11.263-1

CERTIDÃO DIGITAL DE INTEIRO TEOR DE MATRÍCULA 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BAURU - SÃO PAULO

CERTIFICO e dou fê que a presente certidão foi emitida nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/1973, sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de Certificação Digital ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001. Sobre a qual não há qualquer alienação, Ônus reais ou Ações reipersecutórias, além do que nela contém. . Esta certidão deverá ser conservada em meio eletrônico, bem como sua autoria e integridade serem comprovadas. Bauru, data e hora abaixo indicadas.

Assinatura Digital

Ao Oficial: R\$ 45,88
Ao Estado: R\$ 13,04
Ao IPESP: R\$ 8,92
Ao Reg.Civil: R\$ 2,41
Ao TJSP: R\$ 3,15
Ao Município: R\$ 0,92
Ao MPSP: R\$ 2,20
Total: R\$ 76,52

Certidão expedida às 09:28:58 horas do dia 21/08/2026
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias
(NSCGJSP, XVI, 15, "c").
Para conferência do selo eletrônico pelo QR Code em
<https://selodigital.tjsp.jus.br>
Nº SELO: 1126313C3000000068403826X.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.
ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 420689



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SPDVP-2W5FL-AAZK-3NVPK>