

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

Nº 57.387

FOLHA

01

COMARCA DE JABOTICABAL - S.P.

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 12007-1

M.51.876/Apto 13 – Bloco B – Torre 2

FCC: 460

Jaboticabal, 27 de dezembro de 2021.

IMÓVEL: O APARTAMENTO nº 13, em construção, 1º Pavimento da TORRE 2, BLOCO “B”, do Condomínio denominado “VITTA JARDIM DAS MAGNÓLIAS”, nesta cidade, município e comarca de Jaboticabal, situado na Rua Professora Luzia Marques, número 101, com área real total de 88,745 metros quadrados; sendo 43,060 metros quadrados de área real privativa coberta; 23,099 metros quadrados de área comum de divisão não proporcional, incluindo nesta o direito de uso de uma vaga de garagem e áreas de circulação, 22,586 metros quadrados de área comum de divisão proporcional, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,002707459%.

----- Cadastro Municipal número 39984 e inscrição número 01.03.0575.00016.03.00.000 (área total).-----

PROPRIETÁRIA: VITTA JABOTICABAL II JBT DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, com sede e foro nesta cidade, na Rua Rui Barbosa, nº 616, sala 03, centro, inscrita no CNPJ/MF nº 32.320.492/0001-99, NIRE 35231314191.

REGISTRO ANTERIOR: R.04/51.876, de 07 de outubro de 2021, do livro 2-RG, deste Serviço Registral. Incorporação Condominial registrada sob nº 05, na matrícula nº 51.876, em 27 de dezembro de 2021. 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 178.898, de 10/12/2021.

O OFICIAL:

ALVARO BENEDITO TORREZAN

AV.01 - Em 10 de março de 2022 – Transporte da HIPOTECA do R.08/51.876.

Pelo Contrato Particular de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças nº 8.7877.1340173-0, firmado em São Paulo-SP, em 10 de fevereiro de 2022, com caráter de escritura pública, na forma do parágrafo 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela – Lei nº 14.118/2021 (encaminhado através de ofício eletrônico, Código de Remessa na Central: AC001312493), **VITTA JABOTICABAL II JBT DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada, deu em primeira e especial hipoteca, transferível a terceiros, a fração ideal correspondente ao terreno e às futuras 160 (cento e sessenta) unidades residenciais, distribuídas em 3 Torres (01 a 03) e 4 Blocos (A, B, C e D), inclusive o apartamento supra, que integram o Módulo I do empreendimento denominado **Vitta Jardim das Magnólias**, objeto da incorporação imobiliária registrada sob nº 05/51.876, a **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 ora confessada e demais obrigações assumidas pela devedora, no valor de **R\$19.149.703,39 (dezenove milhões, cento e quarenta e nove mil, setecentos e três reais e nove centavos)** e o desembolso do financiamento será efetuado pela CAIXA em parcelas mensais, conforme o andamento das obras, de acordo com o percentual apontado no Relatório de Acompanhamento de Empreendimento (RAE) emitido pela CAIXA, sendo que o desembolso, além das demais condições definidas, será condicionado à confirmação de que foram aplicados na obra os recursos relativos à contrapartida da devedora, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento imobiliário denominado **Vitta Jardim das Magnólias**, composto neste Módulo I, de 160 (cento e sessenta) unidades autônomas, distribuídas em 3 Torres (01 a 03) e 4 Blocos (A, B, C e D), com prazo total 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/Programa Casa Verde e Amarela. Sistema de Amortização: Sistema de Amortização Constante (SAC), com demais cláusulas e condições constantes do instrumento. Valor da Garantia Hipotecária: R\$25.600.000,00. O Escrevente Autorizado: (Alex Ijanc' Fernandes). Prenotação nº 179.880, de 22/02/2022. Selo digital: 1200713G1000000014368822G

AV.02 - Em 02 de maio de 2023 – CANCELAMENTO DA HIPOTECA (AV.01).

Em virtude do cancelamento parcial da hipoteca registrada sob nº 08/51.876, com referência à fração ideal de 0,002707459% do imóvel supra, que corresponde à unidade autônoma em construção, denominada **apartamento 13, bloco B, torre 2 do empreendimento imobiliário Vitta Jardim das Magnólias**, 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 -segue no verso-

MATRÍCULA

Nº 57.387

FOLHA

01

VERSO

particular registrado sob nº 03, datado de 03 de abril de 2023. A Escrevente Autorizada: Regiane Antonio Chechi (Regiane Antonio Chechi). Relação nº 081/2023 - Prenotação nº 185.579, de 25/04/2023. Selo Digital: 12007133100000000858823Y

R.03 - Em 02 de maio de 2023 - VENDA E COMPRA.

Prenotação nº 185.579, de 25/04/2023.

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 Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) – Medida Provisória nº 1.162/2023 – Recursos do FGTS, datado de 03 de abril de 2023, Vitta Jaboticabal II JBT Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda, com sede e foro nesta cidade, na Rua Rui Barbosa, nº 510, sala 03, centro, já qualificada, vendeu a **fração ideal de 0,002707459% do imóvel supra, que corresponde à unidade autônoma em construção, denominada apartamento 13, bloco B, torre 2 do empreendimento imobiliário Vitta Jardim das Magnólias, objeto da incorporação imobiliária registrada sob nº 05/51.876**, pelo preço de **R\$16.120,22 (dezesesseis mil, cento e vinte reais e vinte e dois centavos)**, a **GABRIEL CUSTODIO DA SILVA**, RG nº 60.090.075-7-SSP/SP, CPF nº 503.787.498/03, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de sushiman, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Batista Tiberio de Almeida, nº 91, Jardim Angelica. Valor venal total do terreno: R\$657.505,95. A Escrevente Autorizada: Regiane Antonio Chechi (Regiane Antonio Chechi). Relação nº 081/2023. Selo Digital: 120071321000000008586234

R.04 - Em 02 de maio de 2023 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Prenotação nº 185.579, de 25/04/2023.

Pelo mesmo Instrumento Particular acima registrado sob nº 03, o proprietário **GABRIEL CUSTODIO DA SILVA**, já qualificado, alienou fiduciariamente a **fração ideal de 0,002707459% do imóvel retro, que corresponde à unidade autônoma em construção, denominada apartamento 13, bloco B, torre 2 do empreendimento imobiliário Vitta Jardim das Magnólias, objeto da incorporação imobiliária registrada sob nº 05/51.876**, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEE**, já qualificada, em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações, no valor de **R\$133.400,00 (cento e trinta e três mil e quatrocentos reais)**, que terá o prazo de amortização de 360 meses, de construção/legalização: 25 meses, com a taxa de juros ao ano: nominal 5,5000% e efetiva 5,6407% e com a taxa de juros ao mês: nominal 0,4573% e efetiva 0,4583%, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 04/05/2023, que é composto da prestação mensal inicial (amortização + juros), no valor de R\$757,43; Tarifa de Administração – TA, no valor de R\$25,00; Prêmios de Seguros MIP e DFI, no valor de R\$19,71, sendo o valor total de R\$802,14. Época de reajuste os encargos: De acordo com o item 6.3. Encargos devidos pela proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012): Diferencial na Taxa de Juros: R\$9.611,04. Forma de pagamento do encargo mensal na data da contratação: Débito em Conta Corrente. Origem dos Recursos: FGTS/União. Sistema de Amortização: PRICE. Valor dos recursos próprios: R\$29.655,00. Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$3.695,00. 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\$166.750,00. Comparecem como incorporadora/agente promotor empreendedor: Vitta Jaboticabal II JBT Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda, já qualificada, e como construtora/fidadora: Vitta Residencial S/A, com sede e foro em Ribeirão Preto/SP, na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1465, sala 326, Anexo 02, Jardim Botânico, inscrita no CNPJ/MF sob número 15.080.241/0001-65 e NIRE 35300518969. A Escrevente Autorizada: Regiane Antonio Chechi (Regiane Antonio Chechi). Relação nº 081/2023. Selo Digital: 120071321000000008587232

AV.05/57.387 - Em 11 de outubro de 2024 – 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 MAGNÓLIAS”, situado na Rua Professora Luzia Marques, número 101, nesta cidade e -segue às folhas 02-

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

Nº 57.387

FOLHA

02

COMARCA DE JABOTICABAL - S.P.

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 12007-1

comarca de Jaboticabal, conforme AV.11/51.876 e R.12/51.876 de 11/10/2024, **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 192.426, de 19/09/2024. Selo digital: 1200713G4HKOTVLZL60GR124R

R.06/57.387 - Em 11 de outubro de 2024 - ATRIBUIÇÃO.

Prenotação nº 192.426, de 19/09/2024.

Pelo instrumento particular de instituição de condomínio datado de 16 de setembro de 2024, registrado nesta data sob número 12/51.876, procede-se o presente registro para consignar que em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado Vitta Jardim das Magnólias, **o apartamento objeto desta matrícula**, avaliado em R\$166.750,00 (cento e sessenta e seis mil, setecentos e cinquenta reais), **teve os direitos de devedor fiduciante atribuídos a GABRIEL CUSTODIO DA SILVA**, já qualificado, e **os direitos de credora fiduciária atribuídos à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, também já qualificada. Valor do imóvel: R\$166.750,00. Valor do terreno: R\$16.120,22. Valor base para cobrança de emolumentos: R\$150.629,78. O Substituto do Oficial: (José Pedro Júnior). Relação nº 196/2024. Selo digital: 120071321GM9NGEONGN25124Z

AV.07/57.387 - Em 05 de dezembro de 2025 - CADASTRO e CEP DO IMÓVEL.

1 - Conforme Certidão nº 06554/2025, extraída do processo nº 9222-3/2012, expedida pela Prefeitura Municipal de Jaboticabal, em 27 de novembro de 2025, é feita a presente averbação para constar que **o imóvel desta matrícula está cadastrado sob nº 42071, inscrito sob nº 1.03.0575.00016.03.05.007.**
2 - Conforme Ficha Cadastral Imobiliária, o **Código de Endereçamento Postal do imóvel - CEP é 14885-008.** O Escrevente Autorizado: (João Nilson Ribeiro Lima). Relação nº 230/2025. Prenotação nº 196.668, de 18/07/2025. Selo Digital: 120071331TGG85VKJ2QQSN25M

AV.08/57.387 - Em 05 de dezembro de 2025 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DA FIDUCIÁRIA.

Prenotação nº 196.668, de 18/07/2025.

Nos termos do requerimento datado de 05 de novembro de 2025 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 04/57.387, **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 196.668, de 18/07/2025, **foi intimado o fiduciante Gabriel Custodio da Silva**, já qualificado, para satisfazer no prazo de 15 (quinze) dias, as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, assim como os demais encargos, inclusive das despesas de cobrança e intimação, **tendo o prazo decorrido em 22/09/2025, sem que o fiduciante purgasse a mora.** Valor da avaliação do imóvel em 02/05/2023: R\$166.750,00. Valor Venal do imóvel: R\$34.481,42. Valor base para cobrança de emolumentos: R\$172.090,40 (o mesmo usado para recolhimento do ITBI). O Escrevente Autorizado: (João Nilson Ribeiro Lima). Relação nº 230/2025. Selo Digital: 120071331H5T5JV00BZRR725A

CERTIDÃO RI - PRENOTAÇÃO Nº 196668 - MATRÍCULA: 57387

CERTIFICADO E DOU FÉ que a presente certidão lavrada em inteiro teor, composta de **003 página(s)**, foi extraída por meio **digital**, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula **57387**, e, nos termos do artigo 19, § 11º da referida Lei, **"a certidão de inteiro teor contém a reprodução de todo seu conteúdo e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independente de certificação específica pelo oficial"**, encontrando-se nela lançados, portanto, todos os registros e averbações relacionados ao imóvel objeto da referida matrícula, ou as pessoas nela referidas, até a data de **08/12/2025**.
Último ato: AV. 08

PRAZO DE VALIDADE

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. XVI do Provimento CGJ 58/89, a certidão é **válida por 30 (trinta) dias**, a contar da data de sua emissão.

CUSTAS CONSTAM DO RECIBO***** VALOR DA CERTIDÃO: 73,72 *****

SELO DIGITAL
1200713C3HG6Q8BGPYKWK251
Criado em: 05/12/2025 às 10:18:48h
A procedência deste documento poderá ser verificada após 24 horas de sua expedição no site <https://selodigital.tjsp.jus.br> com o número do selo digital ou efetuando a leitura do "QRCode".

A presente certidão foi emitida sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital e assinada digitalmente por:

JOAO CARLOS PEREIRA - ESCRIVENTE**JABOTICABAL, 09 de dezembro de 2025**

Emitida às 10:54:16h



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: JHNRE-K9DGD-UJEUF-BW8M8

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

JOAO CARLOS PEREIRA (CPF 090.358.448-40)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/JHNRE-K9DGD-UJEUF-BW8M8>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>