



<< Valide aqui este documento

IVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

122.416

FICHA

01

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

São José do Rio Preto - SP CNS nº 15.250-8

07 de novembro de 2023

CNM 112508.2.0122416-30

IMÓVEL:- O APARTAMENTO Nº 02 (DOIS), LOCALIZADO NO PAVIMENTO TÉRREO, DA TORRE 02 (DOIS), BLOCO C, DO CONDOMÍNIO VITTA VILLA DO CAMPO, SITUADO NA RUA SANTINA FERREIRA CRUZ Nº 302, ESQUINA DA AVENIDA LUIZ MARTINS FILHO, LOTEAMENTO MARIA ADÉLIA, NESTA CIDADE, com 43,060 m² de área privativa do apartamento, 47,996 m² de área comum de divisão proporcional, 91,056 m² de área total, que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns de 0,0016882666. Cadastro Municipal nº 0904233000. em área maior.

PROPRIETÁRIA:- SJP VITTA RESIDENCIAL 28 SPE LTDA (CNPJ 35.100.945/0001-60, NIRE 35231829115), com sede nesta cidade, na Avenida Doutor Alberto Andaló nº 3467, sala 03, centro,

REGISTROS ANTERIORES:- R.3/93.708, R.3/93.709, R.3/93.710, R.3/93.711, R.3/93.712, R.3/93.713, R.3/93.714, R.3/93.715, R.3/93.716, R.3/93.717, R.3/93.718, R.3/93.719, R.3/93.720 e R.3/93.721, em 03 de dezembro de 2019 (aquisições), transportado para a matrícula 111.150, em 09 de março de 2020, R.1.742/111.150 (instituição e especificação de condomínio), em 07 de novembro de 2023, todos deste Serviço Registral. Selo digital.1125083110363886MWBRET23Z

O OFICIAL SUBSTITUTO

(FLÁVIO CARLOS ANSELMO ZACARIAS)

Av.1/122.416, em 07 de novembro de 2023.

Selo digital.1125083310363886MR2M9K23B

(Prot. 363.886 - 11 de outubro de 2023)

Procedo a presente averbação de ofício, para ficar constando que pelo registro 274/111.150, efetuado em 26 de maio de 2021, conforme contrato particular assinado nesta cidade, em 26 de março de 2021, com caráter de escritura pública, na forma da Lei 4.380/64, **SJP VITTA RESIDENCIAL 28 SPE LTDA**, já qualificada, deu o imóvel desta matrícula (juntamente com outros), tendo como objeto financiar a construção do futuro empreendimento denominado “**Vitta Villa do Campo**”, que integram as torres 01, 02, 03, 04, do empreendimento, em primeira e especial HIPOTECA, transferível a terceiros, para a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ.00.360.305/0001-04, **para garantia de abertura de um crédito no valor de R\$.19.038.903,00**, cujo o **prazo de carência** do financiamento é de até 12 (doze) meses, com termo inicial contado na data correspondente à data do término da obra, comprovado pela credora, a partir da liberação da última parcela do financiamento; o **prazo de amortização** – expirado o prazo de carência, o eventual saldo devedor remanescente da dívida deverá ser integralmente pago com todos os encargos a ele inerentes, no prazo máximo de amortização de 36 (trinta e seis) meses contados do dia correspondente ao término do prazo de carência, o prazo de amortização definido segue o seguinte regime de acréscimos aplicado sobre a taxa de juros original pactuada no contrato: **a)** sem acréscimo caso a liquidação do saldo devedor se dê entre o 1º (primeiro) e 12º (décimo segundo) mês do prazo de amortização; **b)** original + 30%, caso a liquidação do saldo devedor se dê entre o 13º (décimo terceiro) e 24º (vigésimo quarto) meses do prazo de amortização; e **c)** original + 45% caso a liquidação do saldo devedor se dê entre o 25º (vigésimo quinto) e 36 (trigésimo sexto) meses do prazo de amortização. Os acréscimos à taxa de juros serão aplicados exclusivamente dentro do período de variação. No caso de dilatação do prazo de construção, o prazo de amortização da dívida será reduzido proporcionalmente, no sentido

Continua no verso.

Continua na próxima ficha.



<< Valide aqui este documento

MATRÍCULA

122.416

FICHA

01

verso

CNM 112508.2.0122416-30

de manter-se o prazo máximo (construção + carência + amortização) em 84 meses. **Encargos:** sobre o saldo devedor incidirá o encargo financeiro correspondente 137,00% da taxa média diária do CDI (Certificados de Depósitos Interbancários); e a taxa média diária dos Certificados de Depósitos Interbancários - CDI, utilizada no reajuste do saldo devedor é aquela divulgada pela CETIP - Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos - e posicionada no quinto dia útil anterior à data de aplicação da correção. Na Extinção do índice CDI CETIP, a credora utilizará, automaticamente, em seu lugar, aquele que vier a ser estabelecido pelas autoridades competentes. Na falta de determinação legal ou regulamentar, utilizar-se-á a base de remuneração que estiver sendo praticada nas operações de crédito dos bancos comerciais, no mercado financeiro. **Resgate da Dívida:** a dívida contratada será resgatada com recursos financeiros próprios da devedora e/ou mediante o das unidades oriundas do financiamento/subsídio/FGTS ou da comercialização das unidades do empreendimento, caso a devedora não regate a dívida até a data da liberação da última parcela do Cronograma Físico-financeiro e de Desembolso, será apurado o saldo devedor remanescente que deverá ser pago à credora no prazo do contrato e calculada de acordo com os encargos definidos no contrato, pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, vencendo a primeira prestação no dia subsequente ao término do prazo de carência. **Comercialização das Unidades:** A comercialização de unidades relacionadas deste pacto dependerá de autorização expressa e específica da credora. Condições, as demais constantes do título.

O OFICIAL SUBSTITUTO

(FLÁVIO CARLOS ANSELMO ZACARIAS)

Av.2/122.416, em 07 de novembro de 2023.

Selo digital.11250833103638864C4RM323Y

(Prot. 363.886 - 11 de outubro de 2023)

Procedo a presente averbação de ofício, para ficar constando que a proprietária e incorporadora SJP VITTA RESIDENCIAL 28 SPE LTDA, submeteu o imóvel desta matrícula (juntamente com outros), conforme averbação nº 5/111.150, em 06 de julho de 2020, ao regime de PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO, nos termos e para os efeitos dos artigos 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64.

O OFICIAL SUBSTITUTO

(FLÁVIO CARLOS ANSELMO ZACARIAS)

Av.3/122.416, em 07 de novembro de 2023.

Selo digital.1125083310363886C5B4KC23S

(Prot. 363.886 - 11 de outubro de 2023)

Procedo a presente averbação de ofício, para ficar constando que a proprietária e incorporadora SJP VITTA RESIDENCIAL 28 SPE LTDA, submeteu o imóvel desta matrícula (juntamente com outros), conforme averbação nº 6/111.150, em 06 de julho de 2020, ao programa Minha Casa Minha Vida, no termos da Lei 11.977/09.

O OFICIAL SUBSTITUTO

(FLÁVIO CARLOS ANSELMO ZACARIAS)

Av.4/122.416, em 19 de novembro de 2024.

Selo digital.11250833103779761GXP17248

(Prot. 377.976 - 23 de outubro de 2024)

Procedo a presente averbação de ofício, para ficar constando o cancelamento do patrimônio de afetação mencionado na Av.2/122.416, transportado

Continua na ficha 02

Continua na próxima ficha.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R2MYB-8DAEZ-3QHPR-NQVKL>



Valide aqui este documento

MATRÍCULA
122.416

FICHA
02

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

São José do Rio Preto - SP CNS n.º 11.250-8

19 de novembro de 2024

CNM 112508.2.0122416-30

da Av.5/111.150, conforme inciso I do Art. 31-E, da Lei 4.591/64.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO

(ADALBERTO VIANA SILVEIRA SANTOS)

Av.5/122.416, em 19 de novembro de 2024.

Selo digital.1125083310377976HWXOI246

(Prot. 377.976 - 23 de outubro de 2024)

Conforme instrumento particular com força de escritura pública, nos termos e formas das Leis 4.380/64, 9.514/97 e 14.620/23, assinado nesta cidade, em 26 de setembro de 2024, procedo a presente averbação, para ficar constando o desligamento do imóvel desta matrícula, da garantia hipotecária mencionada na Av.1/122.386, transportada do R.274/111.150, conforme autorização da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, assinada em São Paulo, em 05 de dezembro de 2023.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO

(ADALBERTO VIANA SILVEIRA SANTOS)

Av.6/122.416, em 19 de novembro de 2024.

Selo digital.1125083310377976WLQV9724P

(Prot. 377.976 - 23 de outubro de 2024)

Conforme instrumento particular com força de escritura pública, nos termos e formas das Leis 4.380/64, 9.514/97 e 14.620/23, assinado nesta cidade, em 26 de setembro de 2024, e de conformidade com a certidão de valor venal, procedo a presente averbação, para ficar constando que o imóvel desta matrícula, encontra-se cadastrado na Prefeitura sob nº 0904233098.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO

(ADALBERTO VIANA SILVEIRA SANTOS)

R.7/122.416, em 19 de novembro de 2024.

Selo digital.1125083210377976NP0QEZ242

(Prot. 377.976 - 23 de outubro de 2024)

Conforme instrumento particular com força de escritura pública, nos termos e formas das Leis 4.380/64, 9.514/97 e 14.620/23, assinado nesta cidade, em 26 de setembro de 2024, SJP VITA RESIDENCIAL 28 SPE LTDA, já qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$.225.023,00, para JEFERSOM ALVES DA CUNHA (RG.671071142-SSP/SP, CPF.128.402.446-67), brasileiro, solteiro, nascido em 06/10/1996, administrador, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Antonio de Godoy, nº 3585, apto 11, Centro.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO

(ADALBERTO VIANA SILVEIRA SANTOS)

R.8/122.416, em 19 de novembro de 2024.

Selo digital.11250832103779763ZAYPY243

(Prot. 377.976 - 23 de outubro de 2024)

Conforme instrumento particular com força de escritura pública, nos termos e formas das Leis 4.380/64, 9.514/97 e 14.620/23, assinado nesta cidade, em 26 de setembro de 2024, JEFERSOM ALVES DA CUNHA, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula, para a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ nº 00.360.305/0001-04, NIRE 53500000381), instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em garantia do valor de R\$.178.929,00, que será amortizado em 420 meses, pelo Sistema de

Continua no verso.

Continua na próxima ficha.



<< Valide aqui este documento

CNM:112508.2.0122416-30

MATRÍCULA
122.416**FICHA**
02
verso

CNM 112508.2.0122416-30

Amortização: PRICE, com as seguintes taxas de juros: 6,5000% nominal (a.a.), 6,6971% efetiva (a.a.), 0,5417% nominal e efetiva (a.m.), sendo o vencimento do primeiro encargo mensal, em 05/11/2024, época de reajuste dos encargos, de acordo com item 6.3. do instrumento e encargo inicial total de R\$.1.137,88. Para fins de leilão público, foi atribuído ao imóvel o valor de R\$.235.000,00. Demais condições, as constantes do título.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO**(ADALBERTO VIANA SILVEIRA SANTOS)****Av.9/122.416, em 01 de setembro de 2026.**

Selo digital.1125083J403968228DQ60D26E

(Prot. 396.822 - 17 de março de 2026)

Procedo a presente averbação de ofício, para ficar constando que o **imóvel desta matrícula** possui o Código de Endereçamento Postal – CEP: 15062-677.

A ESCRIVENTE AUTORIZADA**(ALINE CRISTINA SCATOLIN CRUZ)****Av.10/122.416, em 01 de setembro de 2026.**

Selo digital.1125083310396822GCPVED26C

(Prot. 396.822 - 17 de março de 2026)

A requerimento da interessada, assinado em Florianópolis/SC, aos 13 de agosto de 2026, integrante do procedimento de execução extrajudicial nº 396.822, procedo a presente averbação, para ficar constando a **consolidação da propriedade do imóvel desta matrícula**, nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei 9.514/97, em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, tendo instruído o seu pedido com base na certidão de transcurso de prazo sempurgação da mora expedida por este Serviço Registral, após regular procedimento de intimação do devedor fiduciante, o qual no prazo previsto em lei não purgou a mora; tendo sido atribuído à consolidação, para efeitos fiscais, o valor de R\$.241.798,38.

A ESCRIVENTE AUTORIZADA**(ALINE CRISTINA SCATOLIN CRUZ)**

Continua na próxima ficha.



<< Valide aqui este documento

MATRÍCULA
122416

FICHA
03F

CERTIFICO mais, que a presente certidão é expedida e assinada eletronicamente, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, conforme artigo 217, da Lei 10.406/2002 e Medida Provisória nº 2.200, de 28 de junho de 2001, para garantir a autenticidade, a integridade e a validade jurídica de documentos em forma eletrônica. **CERTIFICO finalmente**, que a presente cópia, é reprodução autêntica da matrícula sob nº **122416**, extraída nos termos do artigo nº 19, parágrafo 1º da Lei nº 6.015/73, **que além dos atos contidos na referida matrícula, não consta nenhum outro ônus ou transmissão, quando da expedição desta (10:48:44)**. Nada mais. **Eu, Aline Cristina Scatolin Cruz, Escrevente**, extraí dos arquivos e conferi a presente certidão, assino e dou fé. (Certidão solicitada conforme Protocolo sob nº **427.352**, custas relacionadas na Certidão Talão do título de origem **396.822**). São José do Rio Preto, **01 de setembro de 2026**.

ADVERTÊNCIA: Este documento contém dados pessoais que consistem "Arquivo Público" passível de conhecimento através da presente certidão, ficando o solicitante/requerente, responsável civil e criminalmente por eventual uso indevido da informação, nos termos da Lei 13.709/2018 (LGPD) e Provimento nº 134/2022 CNJ.

2º Oficial de Registro de
Imóveis de São José do
Rio Preto-SP.

Valor da Certidão

Oficial.....	R\$.45,88
Estado.....	R\$.13,04
Ipesp.....	R\$.8,92
Reg. Civil.....	R\$.2,41
Trib. Justiça.....	R\$.3,15
ISS.....	R\$.2,29
M.P.	R\$.2,20
TOTAL	R\$.77,89

Emol. do Estado e Taxa Ap.
Serv. Justiça pagos por verba
(Inst. G.R. n. 21/67 de 22/06/67
e Res. S.F.N. 471

Para conferir a procedência deste documento, efetue leitura QRCode (ONR) impresso na parte acima, lado esquerdo (valide aqui) ou pelo link lateral da certidão.

Para consultar validade de Selo Digital, que estará disponível em até 24 horas da emissão do ato, efetue leitura QRCode abaixo.

Selo:1125083C30396822J3R
U6Q26S

