LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA Nº **57.614** | FOLHA **01**

COMARCA DE JABOTICABAL - S.P.

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 12007-1

M.51.876/**Apto 22 – Bloco C – Torre 6** **FCC: 687**

Jaboticabal, 27 de dezembro de 2021.

IMÓVEL: **O APARTAMENTO nº 22, *em construção*, 2º Pavimento da TORRE 6, BLOCO "C", 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: _____
ÁLVARO BENEDITO TORREZAN

AV.01 - Em 05 de agosto de 2022 - **Transporte da HIPOTECA do R.10/51.876.**

Pelo Contrato Particular de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças nº 8.7877.1440438-5, firmado em São Paulo/SP, em 20 de junho 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: AC001798797), 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 112 (cento e doze) unidades residenciais, que serão distribuídas em 7 Blocos (A, B e C Torre 7 e A, B, C e D Torre 6), inclusive o apartamento supra, que integra o Módulo 3 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$12.789.936,49 (doze milhões, setecentos e oitenta e nove mil e novecentos e trinta e seis reais e quarenta 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 3, de 112 (cento e doze) unidades autônomas, distribuídas em 7 Blocos (A, B e C Torre 7 e A, B, C e D Torre 6)**, com prazo total: Construção/legalização: 36 meses e 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$17.920.000,00. O Escrevente Autorizado: _____(João Nilson Ribeiro Lima). Prenotação nº 181.830, de 19/07/2022. Selo digital: 1200713G1000000013077422G

AV.02/57.614 - 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 no verso-

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/3BNTV-J2YKV-DH4ST-J53VD.

MATRÍCULA Nº 57.614 | FOLHA 01 VERSO

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: 1200713G1HKOTVUZL60GR124R

AV.03/57.614 - Em 27 de janeiro de 2025 - **CADASTRO**.
Conforme Certidão n° 00436/2025, extraída do processo n° 9222-3/2012, expedida pela Prefeitura Municipal de Jaboticabal, em 22 de janeiro de 2025, é feita a presente averbação para constar que **o imóvel desta matrícula está cadastrado sob nº 42298 e inscrito sob nº 1.03.0575.00016.03.19.010**. A Escrevente Autorizada: _____ (Ludimila da Silva Fernandes Gouvêa). Selo Digital: 1200713G110LF198LNNGMI25T

AV.04/57.614 - Em 27 de janeiro de 2025 - **CANCELAMENTO DA HIPOTECA (AV.01).**
Em virtude do cancelamento parcial da hipoteca registrada sob nº 10/51.876, *com referência à fração ideal de 0,002707459% do imóvel retro, que corresponde à unidade autônoma, denominada apartamento 22, bloco C, torre 6 do empreendimento imobiliário Vitta Jardim das Magnólias, fica cancelada a hipoteca transportada AV.01/57.614*, conforme autorização dada pela credora Caixa Econômica Federal-CEF, nos termos do item 1.5 do mesmo Instrumento Particular abaixo registrado, datado de 23 de dezembro de 2024. A Escrevente Autorizada: _____ (Ludimila da Silva Fernandes Gouvêa). Relação nº 018/2025 - Prenotação nº 194.143, de 14/01/2025. Selo Digital: 120071331MVSIYYKAV4AEF25W

R.05/57.614 - Em 27 de janeiro de 2025 - **VENDA E COMPRA.**
Prenotação n° 194.143, de 14/01/2025.
Pelo Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, de Venda e Compra de Unidade Concluída, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação - Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos FGTS - Programa Casa Paulista, datado de 23 de dezembro de 2024, na forma do parágrafo 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, **(encaminhada através de Ofício Eletrônico – e-Protocolo: AC004963434)**, **Vitta Jaboticabal II JBT Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda**, já qualificada, **vendeu o imóvel desta matrícula, pelo preço de R$188.536,62 (cento e oitenta e oito mil, quinhentos e trinta e seis reais e sessenta e dois centavos),** a **BRYAN PIANCO DA SILVA,** RG n° 603746779-SSP/SP, CPF n° 501.166.808/81, brasileira, solteira, maior, auxiliar de mecânico, residente e domiciliado no Distrito de Córrego Rico, cidade de Jaboticabal/SP, na Avenida Florentino Rodrigues de Souza, nº 81. Valor venal do imóvel: R$34.481,42. A Escrevente Autorizada: _____ (Ludimila da Silva Fernandes Gouvêa). Relação n° 018/2025. Selo Digital: 120071321LKZ2JWBGXZJ1X25G

R.06/57.614 - Em 27 de janeiro de 2025 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**
Prenotação n° 194.143, de 14/01/2025.
Pelo mesmo Instrumento Particular acima registrado sob nº 05, o proprietário **BRYAN PIANCO DA SILVA**, já qualificada, **alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula,** à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, também já qualificada, em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações, **no valor de R$146.400,66 (cento e quarenta e seis mil, quatrocentos reais e sessenta e seis centavos),** que terá o prazo de amortização de 420 meses, com a taxa de juros ao ano: nominal 5,00% e efetiva 5,1161% e com a taxa de juros ao mês nominal e efetiva de 0,4167%, com vencimento do primeiro encargo mensal em 23/01/2025, que é composto da prestação mensal inicial (amortização + juros), no valor de R$738,86; Prêmios de Seguro MIP e DFI, no valor de R$26,13, sendo o valor total de R$764,99. Época de reajuste dos encargos: De acordo com o item 6.3 do referido instrumento. Encargos devidos pela proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012): Tarifa de Administração: R$4.384,50. Diferencial na Taxa de Juros: R$17.827,25. 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$28.651,96. Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R$3.484,00. Valor da subvenção FPHIS: R$10.000,00. Prazo de carência para expedição de intimação: 15 (quinze) dias. Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R$199.000,00. *Comparecem como incorporadora/agente promotor empreendedor/fiadora:* Vitta Jaboticabal

-segue às folhas 02-

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/3BNTV-J2YKV-DH4ST-J53VD.

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE JABOTICABAL - S.P.

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 12007-1

MATRÍCULA Nº **57.614** | FOLHA **02**

II JBT Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda, já qualificada, e *como construtora/fiadora:* Vitta Residencial S/A, com sede e foro em Ribeirão Preto/SP, na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, n° 1465, sala 326, Anexo 02, Jardim Botânico, inscrita no CNPJ/MF sob número 15.080.241/0001-65 e NIRE 35300518969. A Escrevente Autorizada: _____ (Ludimila da Silva Fernandes Gouvêa). Relação n° 018/2025. Selo Digital: 12007132 1FGSG09KJUB0PA25L

AV.07/57.614 - Em 14 de setembro de 2026 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DA FIDUCIÁRIA.**
Prenotação nº 199.878, de 02/03/2026.
Nos termos do requerimento datado de 10 de julho 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 06/57.614, **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 199.878, de 02/03/2026, **foi intimado o fiduciante Bryan Pianco da Silva**, 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 28/05/2026, sem que o fiduciante purgasse a mora**. Valor da avaliação do imóvel em 27/01/2025: R$199.000,00. Valor venal do imóvel: R$36.264,07. Valor base de cálculo para cobrança de emolumentos: R$204.042,45 (o mesmo usado para recolhimento do ITBI). O Escrevente Autorizado: _____ (João Nilson Ribeiro Lima). Relação nº 172/2026. Selo Digital: 12007133172CSXTAYPLFWB26K

CERTIDÃO RI - PRENOTAÇÃO Nº 199878 - MATRÍCULA: **57614**	**CUSTAS CONSTAM DO RECIBO**
CERTIFICO 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 **57614**, 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 **15/09/2026.** * - * - * -

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: 3BNTV-J2YKV-DH4ST-J53VD

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

Joao Carlos Pereira (CPF ***.358.448-**)

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

https://assinador.onr.org.br/validate/3BNTV-J2YKV-DH4ST-J53VD

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

https://assinador.onr.org.br/validate

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/3BNTV-J2YKV-DH4ST-J53VD.