

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

Nº 57.453

FOLHA

01

COMARCA DE JABOTICABAL - S.P.

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 12007-1

M.51.876/Apto 21 – Bloco C – Torre 3

FCC: 526

Jaboticabal, 27 de dezembro de 2021.

IMÓVEL: O APARTAMENTO nº 21, em construção, 2º Pavimento da TORRE 3, 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 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 trinta 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: 1200713G100000001345422P

AV.02/57.453 - 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-

MATRÍCULA

Nº 57.453

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: Regiane Antonio Chechi (José Pedro Júnior). Prenotação nº 192.426, de 19/09/2024. Selo digital: 1200713G1HKOTVLZL60GR124R

AV.03/57.453 - Em 25 de fevereiro de 2025 - **CADASTRO**.

Conforme Certidão nº 01135/2025, extraída do processo nº 9222-3/2012, expedida pela Prefeitura Municipal de Jaboticabal, em 20 de fevereiro de 2025, é feita a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula está cadastrado sob nº 42137 e inscrito sob nº 1.03.0575.00016.03.09.009. A Escrevente Autorizada: Regiane Antonio Chechi (Regiane Antonio Chechi). Selo Digital: 1200713G1RSD9P3RYPXX4C252

AV.04/57.453 - Em 25 de fevereiro de 2025 - **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 retro, que corresponde à unidade autônoma, denominada apartamento 21, bloco C, torre 3 do empreendimento imobiliário Vitta Jardim das Magnólias, fica cancelada a hipoteca transportada AV.01/57.453, conforme autorização dada pela credora Caixa Econômica Federal-CEF, nos termos do item 1.5 do mesmo Instrumento Particular abaixo registrado, datado de 05 de fevereiro de 2025. A Escrevente Autorizada: Regiane Antonio Chechi (Regiane Antonio Chechi). Relação nº 039/2025 - Prenotação nº 194.651, de 18/02/2025. Selo Digital: 120071331XE0FQZ12BWESL25J

R.05/57.453 - Em 25 de fevereiro de 2025 - **VENDA E COMPRA.**

Prenotação nº 194.651, de 18/02/2025.

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 05 de fevereiro de 2025, (encaminhado através de ofício eletrônico, e-Protocolo: AC005149510), na forma do parágrafo 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, Vitta Jaboticabal II JBT Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda, já qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$190.000,00 (cento e noventa mil reais), a WESLEY HENRIQUE GAZZOTTO, RG nº 400202815-SSP/SP, CPF nº 456.503.848/00, brasileiro, solteiro, maior, marceneiro, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Afrânio Ferreira Junior, nº 165, Conjunto Habitacional Margarida Raymundo. Valor venal do imóvel: R\$34.481,42. A Escrevente Autorizada: Regiane Antonio Chechi (Regiane Antonio Chechi). Relação nº 039/2025. Selo Digital: 120071321UVR06NILOH4CA25K

R.06/57.453 - Em 25 de fevereiro de 2025 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

Prenotação nº 194.651, de 18/02/2025.

Pelo mesmo Instrumento Particular acima registrado sob nº 05, o proprietário WESLEY HENRIQUE GAZZOTTO, já qualificado, 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\$146.520,23 (cento e quarenta e seis mil, quinhentos e vinte reais e vinte e três centavos), que terá o prazo de amortização de 420 meses, com a taxa de juros ao ano: nominal 4,5000% e efetiva 4,5939% e com a taxa de juros ao mês efetiva de 0,3750%, com vencimento do primeiro encargo mensal em 06/03/2025, que é composto da prestação mensal inicial (amortização + juros), no valor de R\$693,41; Prêmios de Seguro MIP e DFI, no valor de R\$26,58, sendo o valor total de R\$719,99. Época de reajuste dos encargos: De acordo com o item 6.3 do referido instrumento. 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\$4.384,50 e Diferencial na Taxa de Juros: R\$17.602,10. 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\$30.179,77. Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$3.300,00. 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/afiadora: Vitta Jaboticabal II JBT Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda, já qualificada, e como construtora/afiadora: 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 039/2025. Selo Digital: 120071321LRE2FTLZAM76U25S

-segue às folhas 02-

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE JABOTICABAL - S.P.

MATRÍCULA

Nº 57.453

FOLHA

02

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 12007-1

AV.07/57.453 - Em 11 de fevereiro de 2026 - **CADASTRO e CEP DO IMÓVEL.**

1 - Conforme Certidão nº 00724/2026, extraída do processo nº 9222-3/2012, expedida pela Prefeitura Municipal de Jaboticabal, em 03 de fevereiro de 2026, é feita a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula está cadastrado sob nº 42137 e inscrito sob nº 1.03.0575.00016.03.09.009.----

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 029/2026. Prenotação nº 197.558, de 12/09/2025. Selo Digital: 120071331HB1BU5HF7JU3K26B

AV.08/57.453 - Em 11 de fevereiro de 2026 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DA FIDUCIÁRIA.**

Prenotação nº 197.558, de 12/09/2025.

Nos termos do requerimento datado de 02 de fevereiro 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 06/57.453, 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 197.558, de 12/09/2025, foi intimado o fiduciante **Wesley Henrique Gazzotto**, 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 07/01/2026, sem que o fiduciante purgasse a mora. Valor da avaliação do imóvel em 25/02/2025: R\$199.000,00. Valor Venal do imóvel: R\$36.264,07. Valor base para cobrança de emolumentos: R\$202.233,10 (o mesmo usado para recolhimento do ITBI). O Escrevente Autorizado: (João Nilson Ribeiro Lima). Relação nº 029/2026. Selo Digital: 120071331L4FL4WQ977V9X26Y

CERTIDÃO RI - PRENOTAÇÃO Nº 197558 - MATRÍCULA: 57453	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 57453, 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 12/02/2026. *-*-*-*-* Último ato: AV. 08 *-*-*-*-*	*** VALOR DA CERTIDÃO: 73,72 ***  SELO DIGITAL 1200713C3IZLYKP4RPXD326A Criado em: 11/02/2026 às 13:38:48h 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".
PRAZO DE VALIDADE	A presente certidão foi emitida sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital e assinada digitalmente 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. XVI do Provimento CGJ 58/89, a certidão é válida por 30 (trinta) dias, a contar da data de sua emissão.	JOAO CARLOS PEREIRA - ESCRIVENTE
JABOTICABAL, 13 de fevereiro de 2026	Emitida às 09:17:05h



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: H4Y6M-RL52K-Y5QEY-4G97C

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/H4Y6M-RL52K-Y5QEY-4G97C>

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

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