

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE JABOTICABAL - S.P.

MATRÍCULA

Nº 57.432

FOLHA

01



MODULO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 12007-1

M.51.876/Apto 04 – Bloco B – Torre 3**FCC: 505****Jaboticabal, 27 de dezembro de 2021.**

IMÓVEL: O APARTAMENTO nº 04, em construção, Térreo da TORRE 3, 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 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: 1200713G100000001343322T

AV.02 - Em 05 de dezembro de 2022 - 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 04, bloco B, torre 3 do empreendimento imobiliário Vitta Jardim das Magnólias, fica cancelada a hipoteca averbada sob número 01, conforme autorização

-segue no verso-

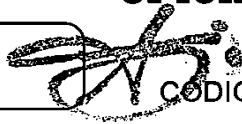
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE JABOTICABAL - S.P.

MATRÍCULA
Nº **57.432**

FOLHA
02



CODIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 12007-1

R.06/57.432 - 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\$160.000,00 (cento e sessenta mil reais), teve **os direitos de devedor fiduciante atribuídos a ROGÉRIO DOS REIS RUARO**, já qualificado, e **os direitos de credora fiduciária atribuídos à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, também já qualificada. Valor do imóvel: R\$160.000,00. Valor do terreno: R\$16.120,22. Valor base para cobrança de emolumentos: R\$143.879,78. O Substituto do Oficial: Regiane Antonio Chechi (José Pedro Júnior). Relação nº 196/2024. Selo digital: 120071321HMNPKO81ZJXKD24N


AV.07/57.432 - Em 19 de dezembro de 2025 - CADASTRO e CEP DO IMÓVEL.

1 - Conforme Certidão nº 06840/2025, extraída do processo nº 9222-3/2012, expedida pela Prefeitura Municipal de Jaboticabal, em 10 de dezembro de 2025, é feita a presente averbação para constar que o **imóvel desta matrícula está cadastrado sob nº 42116 e inscrito sob nº 1.03.0575.00016.03.08.004**.----
2 - Conforme Ficha Cadastral Imobiliária, o **Código de Endereçamento Postal do imóvel - CEP é 14885-008**. A Escrevente Autorizada: Regiane Antonio Chechi (Regiane Antonio Chechi). Relação nº 240/2025 - Prenotação nº 196.673, de 18/07/2025. Selo Digital: 120071331MEC0FFT52Q31325H

AV.08/57.432 - Em 19 de dezembro de 2025 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DA FIDUCIÁRIA.

Prenotação nº 196.673, de 18/07/2025.

Nos termos do requerimento datado de 10 de dezembro 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 04/57.432, **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 196.673, de 18/07/2025, **foi intimado o fiduciante Rogério dos Reis Ruaro**, 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 07/11/2025, sem que o fiduciante purgasse a mora**. Valor da avaliação do imóvel em 05/12/2022: R\$160.000,00. Valor venal do imóvel: R\$34.481,42. Valor base para cobrança de emolumentos: R\$167.333,63 (o mesmo usado como base de cálculo do ITBI). A Escrevente Autorizada: Regiane Antonio Chechi (Regiane Antonio Chechi). Relação nº 240/2025. Selo Digital: 120071331RW221JZAWOJSA25P

<p>CERTIDÃO RI - PRENOTAÇÃO Nº 196673 - MATRÍCULA: 57432</p> <p>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 57432, 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 22/12/2025. Último ato: AV. 08</p>	<p>CUSTAS CONSTAM DO RECIBO</p> <p>*** VALOR DA CERTIDÃO: 73,72 ***</p>  <p>SELO DIGITAL 1200713C3TV9V495R6OX5C25F Criado em: 19/12/2025 às 08:53:28h 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".</p> <p>A presente certidão foi emitida sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital e assinada digitalmente por:</p> <p>JOAO CARLOS PEREIRA - ESCRIVENTE</p>
<p>PRAZO DE VALIDADE</p> <p>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.</p> <p>JABOTICABAL, 23 de dezembro de 2025</p>	<p>Emitida às 11:19:41h</p>





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: MR6B7-CT52Q-6VGU5-92TH3

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/MR6B7-CT52Q-6VGU5-92TH3>

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

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