



CNM: 112631.2.0143962-78

CNM

ro n.º 2 - Registro Geral

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

143.962

FOLHA

01

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE BAURU - SÃO PAULO - CNS N.º 11.263-1
Bauru, 23 de outubro de 2023.

M 132.175 Apartamento nº 03 - do Bloco A - Torre 05

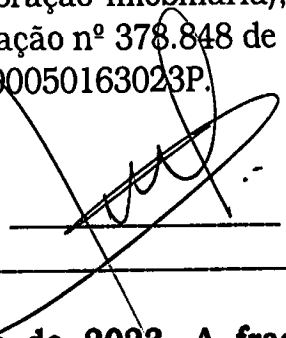
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D6DEX-FB5MW-LNW7Q-HZ7H7>

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA denominada **apartamento, em fase de construção**, identificada sob nº **3**, localizada **Térreo do Bloco A da Torre nº 5** do empreendimento **Vitta Jardim Figueiras**, situado na Rua Telezinho Gomes Sardim, nesta cidade de **Bauru-SP**, contendo a área real total de 87,865 metros quadrados; sendo 41,970 metros quadrados de área real privativa; 20,817 metros quadrados de área comum de divisão não proporcional, incluindo nesta o direito de uso de uma vaga e área de circulação; 25,078 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo-lhes ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de **0,27681080%** e 49,891 metros quadrados de terreno.

CADASTRO: 4/3770/1 - empreendimento.

PROPRIETÁRIA: VITTA SÃO JOSÉ | BRU DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, CNPJ nº 19.440.192/0001-85, NIRE/JUCESP nº 35227968947, sediada em Bauru-SP, na Rua Neusa Aparecida Fukuda Gusson, s/n, lote 01, Novo Jardim Pagani.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº **132.175** de 27/11/2019, e seu **Registro nº 2** de 21/08/2020 (incorporação imobiliária), deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP. Prenotação nº 378.848 de 09/10/2023.
Selo Digital: 1126313E1000000050163023P.

O Oficial Interino,  Américo Zanetti Junior.

Av.1 - Em 23 de outubro de 2023. A fração ideal e respectiva futura unidade autônoma do empreendimento **Vitta Jardim Figueiras**, juntamente com outras, está compreendida na hipoteca a seguir: a proprietária e incorporadora **VITTA SÃO JOSÉ | BRU DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, deu em **primeira e especial hipoteca** a totalidade das frações ideais que correspondem aos **futuros 160 (cento e sessenta) apartamentos**, que integram o **Módulo III**, composto por **4 blocos (A, B, C e D) das Torres 4 e 5** do referido empreendimento, bem como as benfeitorias que lhe serão acrescentadas, com as características definidas no processo relativo à presente operação de crédito, avaliadas em R\$26.433.129,60, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, NIRE/JUCESP nº 53500000381, sediada em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em garantia do financiamento com

- segue no verso -

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

143.962

FOLHA

01

VERSO

recursos do **FGTS/Programa Casa Verde e Amarela**, no valor de R\$ 15.369.182,59 (quinze milhões, trezentos e sessenta e nove mil, cento e oitenta e dois reais e cinquenta e nove centavos), destinado a construção/legalização nas obras dos referidos apartamentos do empreendimento, a serem concluídas no prazo de 36 meses, sendo 24 meses de amortização, com parcelas calculadas segundo o Sistema de Amortização Constante (SAC), à taxa de juros anual nominal de 8.0000% e efetiva de 8.3000%. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título. Foi apresentada pela devedora a Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - Ministério da Fazenda aos 19/01/2021, válida até 18/07/2021, código de controle da certidão: BB74.613C.DF48.6681. Emolumentos e selos cobrados nos termos do artigo 9º da MP nº 996/2020 - Programa CASA VERDE E AMARELA - com redução de 50%. Prenotação nº 349.224 de 20/04/2021, **registrado sob nº 7** de 10/05/2021 da matrícula nº **132.175** deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP.
Selo Digital: 1126313E1000000050163123N

Regiane Nunes da Silva

Simone Angélica Pinheiro Cosmos

Escreventes Autorizados

Av.2 - Em 23 de outubro de 2023. Pelo título do R.3, procede-se a presente para constar o **cancelamento parcial da hipoteca** mencionada na **Av.1**, ou seja, somente com relação a fração ideal e respectiva futura unidade autônoma, conforme ficou autorizado pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, no item 1.7 do referido título.

Selo Digital: 1126313310000000501632237.

Regiane Nunes da Silva

Simone Angélica Pinheiro Cosmos

Escreventes Autorizados

R.3 - Em 23 de outubro de 2023. Por Instrumento Particular nº 8.7877.1784219-7, lavrado pela Caixa Econômica Federal, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei Federal nº 4.380/1964, alterada pela Lei nº 5.049/1966, e da Lei Federal nº 14.620/2023, firmado em Bauru-SP, aos 27/09/2023, VITTA SÃO JOSÉ | BRU DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, **vendeu a fração ideal do terreno e respectiva futura unidade**
- continua na folha 2 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D6DEX-FB5MW-LNW7Q-HZ7H7>



o n.º 2 - Registro Geral

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

143.962

FOLHA

02

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE BAURU - SÃO PAULO - CNS N.º 11.263-1
Bauru, 23 de outubro de 2023.

autônoma para FABIO ROGERIO PEREIRA NICOLAU, brasileiro, nascido em 28/03/1995, solteiro, gerente, RG nº 45.714.990-5-SSP/SP e CPF nº 439.347.018-41, filho de Claudenir Helena Pereira Nicolau e de Edvaldo Nicolau, com domicílio em Bauru-SP, onde reside na Rua Fortunato Resta, nº 8-45, apartamento 42 do bloco 4, Vila Giunta, endereço eletrônico: nicolauf10@outlook.com, pelo preço de R\$19.309,90 (dezenove mil, trezentos e nove reais e noventa centavos). Foi apresentada pela vendedora a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - Ministério da Fazenda em 29/05/2023, válida até 25/11/2023, código de controle da certidão: 896D.6035.05AE.3213. Valor Tributário: R\$15.116,54. *Emolumentos e selos cobrados nos termos do Art. 43 da Lei Federal nº 11.977/2009 - Programa MINHA CASA, MINHA VIDA - com redução de 50%.* Prenotação nº 378.848 de 09/10/2023.

Selo Digital: 1126313210000000501633237.

Regiane Nunes da Silva
Simone Angélica Pinheiro Cosmos
Escreventes Autorizados

R.4 - Em 23 de outubro de 2023. Pelo título do R.3, a **fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma** avaliada em R\$196.000,00, foi por FABIO ROGERIO PEREIRA NICOLAU dada em **alienação fiduciária** à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, NIRE/JUCESP nº 53500000381, sediada em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei Federal nº 9.514/1997, em garantia do financiamento com origem em recursos do **FGTS/União**, destinado à construção daquela unidade habitacional, a ser concluída no prazo de construção/legalização: 28/05/2024, nas condições constantes do item 4 do instrumento, sendo o **valor** da dívida R\$139.325,48 (cento e trinta e nove mil, trezentos e vinte e cinco reais e quarenta e oito centavos), cujo saldo devedor será atualizado mensalmente na forma estabelecida pelo item 9, pagável no prazo contratado de 420 meses, através de igual número de prestações mensais e consecutivas, calculadas segundo sistema de amortização PRICE, à taxa de juros nominal de 4,5000% a.a e efetiva de 4,5939% a.a, 0,3743% a.m e efetiva de 0,3750% a.m, acrescidas das parcelas mensais relativas aos prêmios de seguros, importando o encargo mensal inicial em R\$685,49, vencendo-se o primeiro deles aos 02/11/2023, e sendo a época do reajuste dos encargos aquela estipulada no item 6.3. Consta do título que o

- segue no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D6DEX-FB5MW-LNW7Q-HZ7H7>

M 132.175 Apartamento nº 03 - do Bloco A - Torre 05

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

143.962

FOLHA

02

VERSO

valor da compra e venda da fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma totaliza R\$196.000,00, sendo R\$29.604,52 referentes a recursos próprios; R\$27.070,00 referentes ao desconto complemento concedido pelo FGTS/União, e R\$139.325,48 o valor total do financiamento concedido pela credora. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título.
Selo Digital: 1126313210000000501634235.

Regiane Nunes da Silva

Simone Angélica Pinheiro Cosmos

Escreventes Autorizados

AV.5 - Em 18 de janeiro de 2024. Prenotação nº 382.426, de 12/01/2024.

CONVERSÃO EM MATRÍCULA: Verifica-se que em virtude da construção averbada sob o nº 9 e da instituição e especificação do condomínio denominado **Vitta Jardim Figueiras**, registrada sob o nº 10, na matrícula nº 132.175, e convenção de condomínio registrada sob o nº 11.858, Livro 3-Auxiliar deste 2º Oficial de Registro de Imóveis, **a fração ideal objeto desta ficha complementar**, cadastrada junto a Prefeitura Municipal de Bauru, sob o nº **4/3770/286**, foi **convertida na matrícula nº 143.962**.

Selo Digital: 1126313E10000000526904243

Escrevente Autorizado,  Felipe Faria de Castro.

R.6 - Em 18 de janeiro de 2024. Prenotação nº 382.426, de 12/01/2024.

ATRIBUIÇÃO: Nos termos do instrumento de instituição e especificação de condomínio referido no R.10 da matrícula 132.175, **a unidade autônoma objeto desta matrícula foi atribuída a FABIO ROGERIO PEREIRA NICOLAU**, pelo valor de R\$ 176.690,10 (cento e setenta e seis mil, seiscentos e noventa reais e dez centavos).

Selo Digital: 112631321000000052763824L

Escrevente Autorizado,  Felipe Faria de Castro.

Continua na folha nº 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D6DEX-FB5MW-LNW7Q-HZ7H7>



CNM: 112631.2.0143962-78

CNM

n.º 2 - Registro Geral

112631.2.0143962-78

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

143.962

FOLHA

03

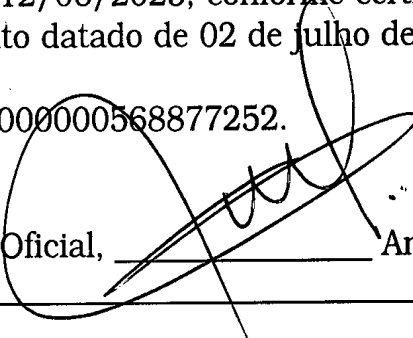
2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE BAURU - SÃO PAULO - CNS N.º 11.263-1

12 de agosto de 2025

AV.7 - Em 12 de agosto de 2025. Prenotação nº 402.057, de 11/03/2025.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Nos termos do §7º do artigo 26 da Lei 9.514/97, a propriedade do imóvel desta matrícula fica consolidada em nome da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, pelo valor de R\$ 199.868,03 (cento e noventa e nove mil, oitocentos e sessenta e oito reais e três centavos), em virtude do fiduciante FABIO ROGERIO PEREIRA NICOLAU, já qualificado, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 22/05/2025, com decurso o prazo em 12/06/2025, conforme certidão datada de 13/06/2025, e atendendo ao requerimento datado de 02 de julho de 2025. Emitida a DOI por esta Serventia.

Selo Digital: 11263133100000000568877252.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA **

** VIDE CERTIDÃO NO VERSO **

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D6DEX-FB5MW-LNW7Q-HZ7H7>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE BAURU -SP.

CNPJ/MF nº 52.607.628/0001-53. CNS nº 11.263-1

CERTIDÃO DIGITAL DE INTEIRO TEOR DE MATRÍCULA CÊSAR AUGUSTO DI NATALE NOBRE 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BAURU - SÃO PAULO

CERTIFICO e dou fê que a presente certidão foi emitida nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/1973, sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de Certificação Digital ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001. Esta certidão deverá ser conservada em meio eletrônico, bem como sua autoria e integridade serem comprovadas. Bauru, data e hora abaixo indicadas.

Assinatura Digital

Ao Oficial: R\$ 44,20
Ao Estado: R\$ 12,56
Ao IPESP: R\$ 8,60
Ao Reg.Civil: R\$ 2,33
Ao TJSP: R\$ 3,03
Ao Município: R\$ 0,88
Ao MPSP: R\$ 2,12
Total: R\$ 73,72

Certidão expedida às 09:17:02 horas do dia 12/08/2025
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias
(NSCGJSP, XVI, 15, "c").
Para conferência do selo eletrônico pelo QR Code em
<https://selodigital.tjsp.jus.br>
Nº SELO: 1126313C3000000056888225R.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.
ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 402057



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D6DEX-FB5MW-LNW7Q-HZ7H7>