

Valide aqui
este documentoMATRÍCULA
148.243FOLHA
01

Bauru, 09 de março de 2023.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FMJCY-WLZJW-MXDWX-K3AXW> M 132.172 Apartamento nº 23 - do Bloco C - Torre 02

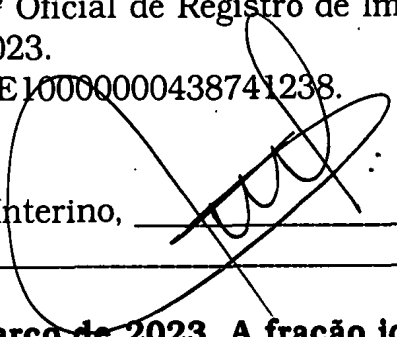
IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA denominada **apartamento, em fase de construção**, identificada sob nº **23**, localizada no **2º Pavimento** do **Bloco C** da **Torre nº 2** do empreendimento **Vitta Jardim Videiras**, situado na **Rua Telezinho Gomes Sardim**, nesta cidade de **Bauru-SP**, contendo a área real total de 89,042 metros quadrados; sendo 41,970 metros quadrados de área real privativa coberta; 23,450 metros quadrados de área comum de divisão não proporcional, incluindo nesta o direito de uso de uma vaga e área de circulação; 23,622 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 **0,4140530%** e 51,479 metros quadrados de terreno.

CADASTRO: 4/3768/001 - 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 **132.172** de 27/11/2019 (área do empreendimento), e seu **Registro nº 1** de 12/02/2021 (incorporação imobiliária), deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP. Prenotação nº 371.341 de 23/02/2023.

Selo Digital: 1126313E10000000438741238.

O Oficial Interino,  Américo Zanetti Junior.

Av.1 - Em 09 de março de 2023. A fração ideal e respectiva futura unidade autônoma do empreendimento **Vitta Jardim Videiras**, juntamente com outras, esta 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 I**, composto por **2 Torres (2 e 3)** do empreendimento denominado **Vitta Jardim Videiras**, bem como as benfeitorias que lhe serão acrescentadas, com as características definidas no processo relativo à presente operação de crédito, avaliadas em R\$29.740.000,00, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, NIRE/JUCESP nº 53500000381,

- segue no verso -

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

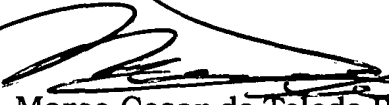
148.243

FOLHA

01

VERSO

sediada em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em garantia do financiamento com recursos do **FGTS/Programa Casa Verde e Amarela**, no valor de R\$16.169.391,32 (dezesseis milhões, cento e sessenta e nove mil, trezentos e noventa e um reais e trinta e dois 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, sendo as 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 proprietária/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 em 07/06/2022, válida até 04/12/2022, código de controle da certidão: A052.5FEA.5487.9446. Protocolado e prenotado eletronicamente pela Central Registradores de Imóveis sob nº 363.303 de 20/06/2022. **Selo Digital: 1126313210000000382132226, registrado sob nº 4 de 19/07/2022 da matrícula nº 132.172 deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP.** **Selo Digital: 1126313E10000000438742236.**


Lígia Serotini
Marco Cesar de Toledo Piza
Escréventes Autorizados

Av.2 - Em 09 de março 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: 112631331000000043874323Q.


Lígia Serotini
Marco Cesar de Toledo Piza
Escréventes Autorizados

R.3 - Em 09 de março de 2023. Por Instrumento Particular nº 8.7877.1605696-1, 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 14.118/2021, firmado em Bauru-SP, aos
- continua na folha 2 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FMJCY-WLZJW-MXDWX-K3AXW>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

148.243

FOLHA

02

Bauru, 09 de março de 2023.

10/02/2023, VITTA SÃO JOSÉ | BRU DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, **vendeu a fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma** para **LUCIANO MARCOS DE CASTILHO**, brasileiro, nascido em 11/03/1989, solteiro, administrador, CPF nº 381.818.928-52, filho de João Luiz de Castilho e de Marinete Maria Roberto de Castilho, com domicílio em Bauru-SP, onde reside na Rua Primo Pegoraro, nº 9-57, Parque Santa Candida, endereço eletrônico: lmcastilho@outlook.com, pelo preço de R\$19.924,36 (dezenove mil, novecentos e vinte e quatro reais e trinta e seis 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 29/11/2022, válida até 28/05/2023, código de controle da certidão: 3780.2012.EED8.5ECB. Valor Tributário: R\$17.990,32. *Emolumentos e selos cobrados nos termos do artigo 10 da Lei Federal nº 14.118/2021 - Programa CASA VERDE E AMARELA - com redução de 50%.* Prenotação nº 371.341 de 23/02/2023. *Selo Digital: 112631321000000043874423Q.*

Ligia Serotini
Marco Cesar de Toledo Piza
Escreventes Autorizados

R.4 - Em 09 de março de 2023. Pelo título do R.3, **a fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma** avaliada em R\$190.000,00, foi por LUCIANO MARCOS DE CASTILHO 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: 27 meses, nas condições constantes do item 4 do instrumento, sendo **o valor** da dívida R\$152.000,00 (cento e cinquenta e dois mil reais), cujo saldo devedor será atualizado mensalmente na forma estabelecida pelo item 9, pagável no prazo contratado de 360 meses, através de igual número de prestações mensais e consecutivas, calculadas segundo sistema de amortização PRICE, à taxa anual de juros nominal de 5,00% e efetiva de 5,1161%; e à taxa mensal de juros nominal de 0.4159% e efetiva de 0.4167%, acrescidas das parcelas mensais relativas aos prêmios de seguros, importando o encargo mensal inicial em R\$867,41, vencendo-se o primeiro deles aos 13/03/2023, e sendo a época do reajuste dos
- segue no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FMJCY-WLZJW-MXDWX-K3AXW>
M 132.172 Apartamento nº 23 - do Bloco C - Torre 02

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

148.243

FOLHA

02

VERSO

encargos aquela estipulada no item 6.3. Consta do título que o valor da compra e venda da fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma totaliza R\$206.900,00, sendo R\$37.374,77 referentes a recursos próprios; R \$8.027,23 referentes ao recursos de conta vinculada do FGTS; R\$9.498,00 referentes ao desconto complemento concedido pelo FGTS/União, e R \$152.000,00 o valor total do financiamento concedido pela credora. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título.

Selo Digital: 112631321000000043874523O.


Ligia Serotini
Marco Cesar de Toledo Piza

Escreventes Autorizados

AV.5 - Em 06 de dezembro de 2024. Prenotação nº 394.531, de 04/10/2024.

CONSTITUIÇÃO DE MATRÍCULA AUTÔNOMA: Por Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio datado de 02/10/2024, procede-se este ato para constar que esta ficha passou a constituir a **matrícula nº 148243**, que corresponde a unidade autônoma nela identificada, concluída integralmente, cadastrada junto a Prefeitura Municipal de Bauru-SP sob nº **4/3768/135**, cujo empreendimento recebeu a placa numérica **2-73** da **Rua Telezinho Gomes Sardim**, conforme se verifica da Av.9 (construção) e R.10 (instituição) da matrícula nº 132.172 deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP. A Convenção de Condomínio foi registrada sob nº **11972, Livro 3 - Registro Auxiliar**, em 06 de dezembro de 2024, desta Serventia.

Selo Digital: 112631331000000050013124I.

Escrevente Autorizado,  Felipe Faria de Castro

R.6 - Em 06 de dezembro de 2024. Prenotação nº 394.531, de 04/10/2024.

ATRIBUIÇÃO: Procedo ao presente registro para constar que o imóvel objeto desta matrícula foi atribuído a **LUCIANO MARCOS DE CASTILHO**, conforme instrumento particular de instituição de condomínio, objeto do R.10 da matrícula nº 132.172, pelo valor de R\$186.975,64 (cento e oitenta e seis mil, novecentos e setenta e cinco reais e sessenta e quatro centavos).

Selo Digital: 112631321000000049964524B.

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/FMJCY-WLZJW-MXDWX-K3AXW>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



CNM: 112631.2.0148243-39

CNM

112631.2.0148243-39

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

148.243

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 403.168, de 03/04/2025.

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\$196.164,51 (cento e noventa e seis mil, cento e sessenta e quatro reais e cinquenta e um centavos), em virtude do fiduciante LUCIANO MARCOS DE CASTILHO, já qualificado, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 29/05/2025, com decurso o prazo em 23/06/2025, conforme certidão datada de 24/06/2025, e atendendo ao requerimento datado de 11 de julho de 2025. Emitida a DOI por esta Serventia.

Selo Digital: 112631331000000056891525A.

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/FMJCY-WLZJW-MXDWX-K3AXW>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital





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 CÉSAR 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 12:29:30 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: 1126313C3000000056892025Z.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.
ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 403168



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FMJCY-WLZJW-MXDWX-K3AXW>

Rua Rio Branco, 16-56 - Vila América, Bauru - SP - CEP 17014-037
Tel: (14) 3010-8040 - www.2registrobauru.com.br