



CNM: 112631.2.0148124-08

o n.º 2 - Registro Geral

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE BAURU - S. PAULO

CNS N.º 11.263-1

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

148.124

FOLHA

01

Bauru, 09 de março de 2023.

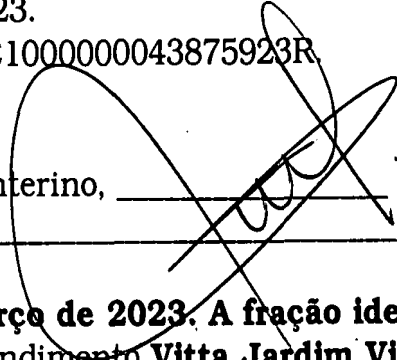
IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA denominada **apartamento**, em fase de **construção**, identificada sob nº **24**, localizada no **2º Pavimento** do **Bloco A** da **Torre nº 1** do empreendimento **Vitta Jardim Videiras**, situado na **Rua Telezinho Gomes Sardim**, nesta cidade de **Bauru-SP**, contendo 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 é 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 371.343 de 23/02/2023.

Selo Digital: 1126313E1000000043875923R

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 80 (oitenta) apartamentos**, que integram o **Módulo II**, composto por **1 Torre (1)** 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\$14.824.000,00, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, NIRE/JUCESP nº 53500000381, sediada em Brasília-DF,

- segue no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GMR3M-JRDUA-LLX22-5YQ5K>
M 132.172 Apartamento nº 24 - do Bloco A - Torre 01

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

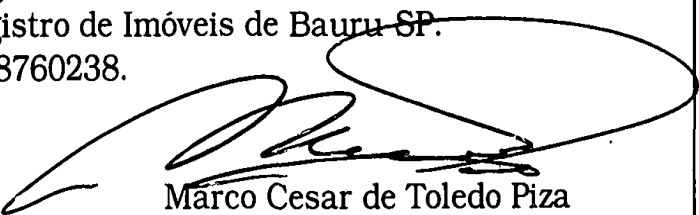
148.124

FOLHA

01

VERSO

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 \$6.868.643,07 (seis milhões, oitocentos e sessenta e oito mil, seiscentos e quarenta e três reais e sete 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 363.695 de 01/07/2022. **Selo Digital:** 1126313210000000383422220, **registrado sob nº 5** de 25/07/2022 da matrícula nº **132.172** deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru SP. **Selo Digital:** 1126313E10000000438760238.


Ligia Serotini
Marco Cesar de Toledo Piza
Escreventes 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: 112631331000000043876123S.


Ligia Serotini
Marco Cesar de Toledo Piza
Escreventes Autorizados

R.3 - Em 09 de março de 2023. Por Instrumento Particular nº 8.7877.1610889-9, 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 10/02/2023, VITTA SÃO JOSÉ | BRU DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE

- continua na folha 2 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GMR3M-JRDUA-LLX22-5YQ5K>

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



CNM: 112631.2.0148124-08

o n.º 2 - Registro Geral

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE BAURU - S. PAULO
CNS N.º 11.263-1Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

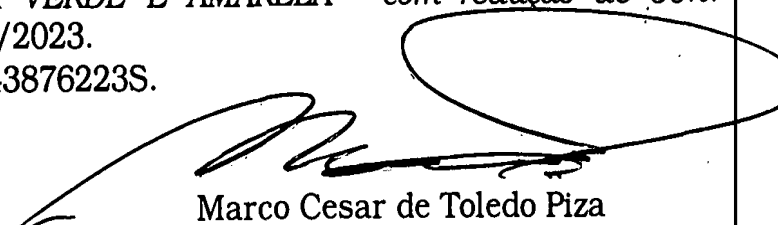
148.124

FOLHA

02

Bauru, 09 de março de 2023.

LTDA, **vendeu a fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma** para **LUAN JHONATAN CORDEIRO DOS SANTOS**, brasileiro, nascido em 19/06/2004, solteiro, vendedor, RG nº 54.123.778-0-SSP/SP e CPF nº 493.043.458-04, filho de Osvaldo Pereira dos Santos e de Alaide Rodrigues Cordeiro dos Santos, com domicílio em Bauru-SP, onde reside na Rua Santa Terezinha, nº 13-59, Vila São João da Boa Vista, endereço eletrônico: lj20040619@gmail.com, pelo preço de R\$19.924,43 (dezenove mil, novecentos e vinte e quatro reais e quarenta e três 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 371.343 de 23/02/2023. Selo Digital: 112631321000000043876223S.


Lígia 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 LUAN JHONATAN CORDEIRO DOS SANTOS 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: 31 meses, nas condições constantes do item 4 do instrumento, sendo **o valor** da dívida R\$134.771,20 (cento e trinta e quatro mil, setecentos e setenta e um reais e vinte centavos), 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 5,5000% e efetiva de 5,6407%, e à taxa mensal de juros nominal de 0.4573% e efetiva de 0.4583%, acrescidas das parcelas mensais relativas aos prêmios de seguros, importando o encargo mensal inicial em R\$811,68, vencendo-se o primeiro deles aos 13/03/2023, e

- segue no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GMR3M-JRDUA-LLX22-5YQ5K>
M 132.172 Apartamento nº 24 - do Bloco A - Torre 01Documento 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

148.124

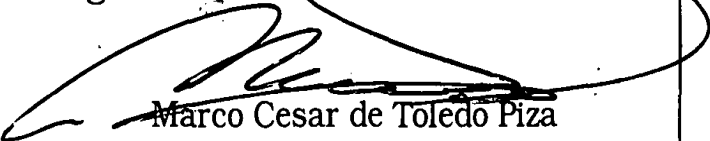
FOLHA

02

VERSO

sendo a época do reajuste dos 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\$57.544,80 referentes a recursos próprios; R\$ referentes ao recursos de conta vinculada do FGTS; R\$14.584,00 referentes ao desconto complemento concedido pelo FGTS/União, e R\$134.771,20 o valor total do financiamento concedido pela credora. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título.

Selo Digital: 112631321000000043876323Q.


Lígia 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 148124**, que corresponde a unidade autônoma nela identificada, concluída integralmente, cadastrada junto a Prefeitura Municipal de Bauru-SP sob nº **4/3768/016**, 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: 112631331000000050001224K.

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 **LUAN JHONATAN CORDEIRO DOS SANTOS**, conforme instrumento particular de instituição de condomínio, objeto do R.10 da matrícula nº 132.172, pelo valor de R\$186.975,57 (cento e oitenta e seis mil, novecentos e setenta e cinco reais e cinquenta e sete centavos).

Selo Digital: 112631321000000049952624D.

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GMR3M-JRDUA-LLX22-5YQ5K>

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



CNM: 112631.2.0148124-08

CNM

n.º 2 - Registro Geral

112631.2.0148124-08

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

148.124

FOLHA

03

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

06 de dezembro de 2024

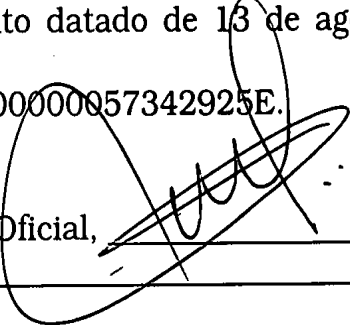
Escrevente Autorizado,

 Felipe Faria de Castro**AV.7 - Em 26 de agosto de 2025. Prenotação nº 403.166, 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\$ 196.331,08 (cento e noventa e seis mil, trezentos e trinta e um reais e oito centavos), em virtude do fiduciante **LUAN JHONATAN CORDEIRO DOS SANTOS**, já qualificado, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 10/06/2025, com decurso o prazo em 03/07/2025, conforme certidão datada de 07/07/2025, e atendendo ao requerimento datado de 13 de agosto de 2025. Emitida a DOI por esta Serventia.

Selo Digital: 112631331000000057342925E.

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/GMR3M-JRDUA-LLX22-5YQ5K>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos 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 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 16:36:59 horas do dia 26/08/2025
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: 1126313C30000000573434253.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.
ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 403166



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GMR3M-JRDUA-LLX22-5YQ5K>