



Valide aqui este documento

CNM nº: 111435.2.0194772-51

**MATRÍCULA**  
194.772

**FICHA**  
01

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

**LIVRO N. 2º REGISTRO GERAL**

M.180.365/A.23 - Torre 1/B.A FCC: 5,722  
Ribeirão Preto, 11 de outubro de 2017.

Código (CNS) nº: 11.143-5

**IMÓVEL:** Apartamento nº 23, Torre 1 - Bloco A, Vitta Heitor Rigon 3, rua José de Alcântara nº 765.

Apartamento nº 23, localizado no 2º pavimento da Torre 1, Bloco A, do empreendimento em fase de construção, denominado Vitta Heitor Rigon 3, com frente para a rua José de Alcântara nº 765, neste município, que possuirá área real total de 89,454 metros quadrados, sendo 43,060 metros quadrados de área real privativa, área comum de divisão proporcional de 46,394 metros quadrados, correspondendo ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,2083333%, cabendo-lhe ainda o direito de uso de uma vaga de garagem indeterminada.

**CADASTRO MUNICIPAL:** 337.459 (em área maior).

**PROPRIETÁRIA:** VITTA HEITOR RIGON 3 RP DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 19.826.383/0001-80, com sede neste município, na rua José de Alcântara, s/nº, Jardim Heitor Rigon.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.04/98.462 de 04 de setembro de 2015 (matrícula nº 180.365 de 23 de junho de 2017), e incorporação de condomínio registrada sob nº 14 na matrícula nº 98.462 em 24 de janeiro de 2017, transportada para a averbação nº 01 na matrícula nº 180.365. Ficha complementar aberta em conformidade com disposto no item 226.1 do capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Ribeirão Preto, 11 de outubro de 2017 - (prenotação nº 435.739 de 28/09/2017).

O Escrevente: \_\_\_\_\_, (José Luis Maranhã Alvea).

**AV.01 - TRANSPORTE DE REGIME DE AFETAÇÃO.**

Em 11 de outubro de 2017 - (prenotação nº 435.739 de 28/09/2017).

Procede-se a presente averbação para constar que, conforme Av.15/98.462, de 24 de janeiro de 2017, transportada para Av.02/180.365, de 23 de junho de 2017, a proprietária VITTA HEITOR RIGON 3 RP DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, já qualificada, na qualidade de incorporadora do empreendimento que se denominará "Vitta Heitor Rigon 3", submeteu a incorporação registrada sob nº 14 da matrícula nº 98.462, transportada para a Av.01/180.365 ao **REGIME DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**, nos termos do artigo 31-A e 31-B da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (redação da Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2004), pelo qual o terreno e as acessões dela decorrentes, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da incorporadora, constituindo patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

O Escrevente: \_\_\_\_\_, (José Luis Maranhã Alves).

(segue no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SGR2E-FHJCH-YQ3TU-7BY34>

ONR

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

**MATRÍCULA**

**194.772**

**FICHA**

**01**

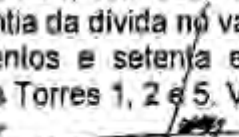
**Verso**

**M.180.365/A.23 - Torre 1/B.A FCC: 5.722**

**Av.02 - TRANSPORTE DE HIPOTECA.**

**Em 11 de outubro de 2017 - (prenotação nº 435.739 de 28/09/2017).**

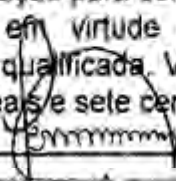
Procede-se a presente averbação para constar que em conformidade com o registro nº 04 da matrícula nº 180.365, o imóvel objeto desta ficha complementar encontra-se **HIPOTECADO** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes nºs 3/4, para garantia da dívida no valor de R\$ 20.192.274,25 (vinte milhões, cento e noventa e dois mil, duzentos e setenta e quatro reais e vinte e cinco centavos), destinados à construção das Torres 1, 2 e 5. Valor proporcional: R\$ 78.876,07.

**O Escrevente:** , **(José Luis Maranhã Alves).**

**Av.03 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.**

**Em 10 de maio de 2018 - (prenotação nº 448.446 de 26/04/2018).**

Por instrumento particular nº 8.7877.0194988-4, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado neste município em 20 de dezembro de 2017, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da hipoteca objeto da **Av.02** da presente ficha, em virtude da quitação outorgada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. Valor da dívida: R\$ 78.876,07 (setenta e oito mil, oitocentos e setenta e seis reais e sete centavos).

**A Escrevente:** , **(Tuane Costa Mello Moreira).**

**R.04 - VENDA E COMPRA.**

**Em 10 de maio de 2018 - (prenotação nº 448.446 de 26/04/2018).**

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **VITTA HEITOR RIGON 3 RP DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **JULIO CESAR RAFAEL**, brasileiro, solteiro, maior, motorista de veículos de transporte de carga, RG nº 302930954-SSP/SP, CPF/MF nº 260.207.468-36, residente e domiciliado neste município, na rua Antonio Rossanese nº 380, Chácara Bonacorsi, o imóvel objeto da presente ficha, pelo valor de R\$ 11.041,74 (onze mil e quarenta e um reais e setenta e quatro centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: **1) Valor total e origem dos recursos: R\$ 135.000,00, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: R\$ 38.142,15 pagos com recursos próprios, R\$ 4.871,06 pagos com recursos advindos da conta vinculada do FGTS, R\$ 27.420,00 desconto concedido pelo FGTS e R\$ 64.566,79 pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. 2) Aplicação dos recursos: R\$ 11.041,74 (onze mil e quarenta e um reais e setenta e quatro centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e R\$ 123.958,26 (cento e vinte e três mil, novecentos e cinquenta e oito reais e vinte e seis centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: R\$ 1.934,40. O prazo para construção desta unidade habitacional é de 36 meses**

**A Escrevente:** , **(Tuane Costa Mello Moreira).**

**(segue na ficha 02)**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SGR2E-FHJCH-YQ3TU-7BY34>



Valide aqui este documento

CNM nº: 111435.2.0194772-51

**MATRÍCULA**  
**194.772**

**FICHA**  
**02**

# 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.180.365/A.23 - Torre 1/B.A FCC: 5.722  
Ribeirão Preto, 10 de maio de 2018.

## LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº 11.143-5

### R.05 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 10 de maio de 2018- (prenotação nº 448.446 de 26/04/2018).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, JULIO CESAR RAFAEL, já qualificado, deu em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA o imóvel objeto da presente ficha à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento da dívida confessada, bem como o fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais assumidas pelo devedor fiduciante, no valor de R\$ 64.566,79 (sessenta e quatro mil, quinhentos e sessenta e seis reais e setenta e nove centavos), a ser reembolsado em 360 parcelas mensais e sucessivas, calculadas pelo sistema de amortização PRICE, e sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 5,00% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 5,1161% ao ano, sendo a primeira delas, no valor de R\$ 372,59, com vencimento para 19/01/2018, e as seguintes em igual dia dos meses subsequentes. Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tomando-se o devedor possuidor direto e a credora fiduciária possuidora indireta do imóvel objeto desta ficha. Para os efeitos do art. 24, VI, da Lei 9.514/97 foi estipulado o valor da garantia em R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais) conforme cláusula 22. De acordo com a cláusula 19 ficou estabelecido o prazo de carência de 30 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, para a expedição da intimação e para os fins previstos no §2º, do artigo nº 26, da Lei 9.514/97. Origem dos recursos: FGTS. Demais cláusulas e condições constantes no título.

A Escrevente: (Tuane Costa Mello Moreira).

### Av.06/194.772 - CONCLUSÃO DE OBRA.

Em 30 de dezembro de 2019- (prenotação nº 479.106 de 09/12/2019).

Por instrumento particular firmado neste município em 09 de dezembro de 2019, procede-se a presente averbação para constar que em virtude da construção do empreendimento denominado Vitta Heitor Rigon 3, que recebeu o nº 765 da rua José de Alcântara (Av.05/180.365) e instituição do respectivo condomínio (R.06/180.365), esta ficha passa a constituir a matrícula nº 194.772, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula, já concluído.

Selo digital número: 111435331XJ000167135GI19O.

O Escrevente: (Rafael Talamoni).

### Av.07/194.772 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Em 30 de dezembro de 2019 - (prenotação nº 479.106 de 09/12/2019).

Por instrumento particular firmado neste município em 09 de dezembro de 2019, procede-se a presente averbação para constar que a convenção do condomínio "Vitta Heitor Rigon 3" foi registrada nesta data e unidade de serviço, no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº 14.550.

Selo digital número: 111435331EF000167136EQ19F.

(segue no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SGR2E-FHJCH-YQ3TU-7BY34>

ONR

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

CNM nº: 111435.2.0194772-51

**MATRÍCULA**

**194.772**

**FICHA**

**02**

**Verso**

O Escrevente: Rafael Talamoni (Rafael Talamoni).

**R.08/194.772 - ATRIBUIÇÃO.**

Em 30 de dezembro de 2019 - (prenotação nº 479.106 de 09/12/2019).

Por instrumento particular firmado neste município em 09 de dezembro de 2019, procede-se o presente registro para consignar que, em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **Vitta Heitor Rigon 3**, o apartamento objeto da presente matrícula, o qual foi avaliado em R\$ 123.958,26, teve os **direitos de devedor fiduciante** atribuídos a **JULIO CESAR RAFAEL**, e os **direitos de credora fiduciária** foram atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todos já qualificados.

Selo digital número: 111435321OC000167137MF19C.

O Escrevente: Rafael Talamoni (Rafael Talamoni).

**Av.09/194.772 - CADASTRO.**

Em 05 de abril de 2024 - (prenotação nº 552.831 de 24/11/2023).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 18 de março de 2024, recepcionado eletronicamente, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP, em 26/03/2024, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pela número de contribuinte **352.957**.

Selo digital número: 111435331BC000696904XJ249.

A Escrevente: Joseane Soares Forggia Carrocini (Joseane Soares Forggia Carrocini).

**Av.10/194.772 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.**

Em 05 de abril de 2024 - (prenotação nº 552.831 de 24/11/2023).

Por requerimento mencionado na Av.09, tendo em vista a regular notificação do fiduciante e o decurso de prazo sem a purgação da mora referente ao contrato de alienação fiduciária registrado sob nº 05 desta matrícula e mediante recolhimento do ITBI no valor de R\$ 2.796,23, procede-se a presente averbação para constar a consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, pelo valor de **R\$ 139.811,34** (cento e trinta e nove mil, oitocentos e onze reais e trinta e quatro centavos), devendo a credora cumprir as obrigações determinadas pelo artigo nº 27 da Lei 9.514/97. Valor venal: R\$ 98.303,54.

Selo digital número: 111435331CU000696905SK24Q.

A Escrevente: Joseane Soares Forggia Carrocini (Joseane Soares Forggia Carrocini).

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SGR2E-FHJCH-YQ3TU-7BY34>

ONR

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

MATRÍCULA

FICHA

# 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

## LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

### CERTIDÃO

Prenotação nº 552831

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente CERTIDÃO DIGITAL, em inteiro teor, reproduz todos os atos relativos a ônus e alienações referentes à matrícula nº 194772, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/73, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima.

Ribeirão Preto-SP, 05/04/2024 - 09:58

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Christiane Regina Silva Téo - Escrevente      | <input type="checkbox"/> Bruno Magalhães de Paiva Marques - Escrevente |
| <input type="checkbox"/> Thales Pavan - Escrevente                     | <input type="checkbox"/> Luis Augusto Manha dos Santos - Escrevente    |
| <input type="checkbox"/> Joseane Soares Ferggia Carrocini - Escrevente |  |

\* As custas e emolumentos relativos à emissão desta certidão se encontram incluídas no recibo de atos praticados anexo ao título.

Selo Digital nº 111435391IQ000696898VC246 - Para consultar o selo acesse: <https://selodigital.tsp.jus.br>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SGR2E-FHJCH-YQ3TU-7BY34>



Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado