

Valide aqui
este documentoMATRÍCULA
142.041FOLHA
01

Bauru, 28 de setembro de 2020.

CNM: 112631.2.0142041-21

M 132.173/ Apartamento nº 13 – do Bloco A – Torre 04

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA denominada **apartamento, em fase de construção**, identificada sob nº **13**, localizada no **1º Pavimento** do **Bloco A** da **Torre nº 4** do empreendimento **Vitta Jardim Oliveiras**, situado na Rua A, s/nº, nesta cidade de **Bauru-SP**, contendo a área real total de 84,057 metros quadrados; sendo 41,970 metros quadrados de área real privativa; 20,450 metros quadrados de área comum de divisão não proporcional, incluindo nesta o direito de uso de uma vaga de garagem indeterminada e área de circulação; 21,637 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 **0,2492158%**, e 46,113 metros quadrados de terreno.

CADASTRO: 4/3769/1 - 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 **132.173** de 27/11/2019, e seu **Registro nº 1** de 18/12/2019 (incorporação imobiliária), deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP. Prenotação nº 341.756 de 08/09/2020.

Selo Digital: 1126313E1000000021272120S.

O Oficial Interino,  Américo Zanetti Junior.

Av.1 - Em 28 de setembro de 2020. A fração ideal e respectiva futura unidade autônoma do empreendimento **Vitta Jardim Oliveiras**, 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 as **140 (cento e quarenta) futuros apartamentos**, que integram o **Módulo II**, composto pelas Torres 3 (blocos A, B e C) e 4 (blocos A, B, C e D) 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\$23.830.000,00, 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

- segue no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DE2H4-QCQDB-F8RFY-E775X>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

142.041

FOLHA

01

VERSO

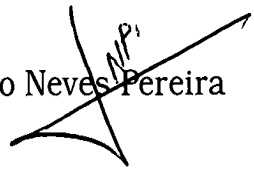
CNM: 112631.2.0142041-21

garantia do financiamento com recursos do **FGTS/PMCMV**, no valor de R \$12.902.587,52 (doze milhões, novecentos e dois mil, quinhentos e oitenta e sete reais e cinquenta 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 pelo vendedor a Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil Procuradoria Geral da Fazenda Nacional Ministério da Fazenda, aos 29/05/2020 válida até 25/11/2020, código de controle da certidão: B55E.E893.03FF.1D1D. *Emolumentos e selos cobrados nos termos da Lei nº 12.424/2011 - PMCMV - com redução de 50%.* Prenotação nº 339.795 de 02/07/2020, **registrado sob nº 4** de 22/07/2020 da matrícula nº **132.173** deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP.

Selo Digital: 1126313E1000000021272020U.

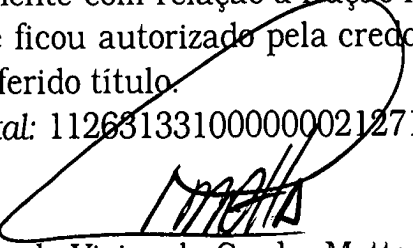

Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta

Escreventes Autorizados


Thiago Neves Pereira

Av.2 - Em 28 de setembro de 2020. 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: 1126313310000000212718201.


Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta

Escreventes Autorizados


Thiago Neves Pereira

R.3 - Em 28 de setembro de 2020. Por Instrumento Particular nº 8.7877.0911853-1, 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 nº 11.977/2009, alterada pela Lei nº 12.424/2011, firmado em Bauru-SP aos 24/08/2020, VITTA SÃO JOSÉ | BRU DESENVOLVIMENTO

- continua na folha 2 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DE2H4-QCQDB-F8RFY-E775X>



livro n.º 2 - Registro Geral

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

Bauru, 28 de setembro de 2020.

CNM: 112631.2.0142041-21

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

142.041

FOLHA

02

M 132.173/ Apartamento nº 13 – do Bloco A – Torre 04

IMOBILIÁRIO SPE LTDA, **vendeu a fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma** para **SONIA MARIA CAZUMBA**, brasileira, nascida aos 18/08/1965, solteira, pensionista, RG nº 20.076.168-7-SSP/SP e CPF nº 068.328.408-88, com domicílio em Bauru-SP, onde reside na Rua Paulo Hungaro, nº 7-43, Parque Residencial Pousada da Esperança, pelo preço de R \$10.317,65 (dez mil, trezentos e dezesseis reais, sessenta e cinco centavos). Foi apresentada pela vendedora a Certidão Positiva com Efeitos de 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 06/08/2020, válida até 02/02/2021, código de controle da certidão: 758E.DD7F.510E.6B89. Valor Tributário: R\$13.233,02. *Emolumentos e selos cobrados nos termos da Lei nº 12.424/2011 - PMCMV - com redução de 50%.* Prenotação nº 341.756 de 08/09/2020. Selo Digital: 1126313210000000212716207.


Pedro Paulo Vieira da Cunha Motta

Escreventes Autorizados


Thiago Neves Pereira

R.4 - Em 28 de setembro de 2020. Pelo título do R.3, a **fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma** avaliada em R\$170.000,00, foi por SONIA MARIA CAZUMBA, 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: 17/07/2023, nas condições constantes do item 4 do instrumento, sendo o **valor** da dívida R\$118.079,52 (cento e dezoito mil e setenta e nove reais e cinquenta e dois centavos), cujo saldo devedor será atualizado mensalmente na forma estabelecida pelo item 9, pagável no prazo contratado de 270 meses, através de igual número de prestações mensais e consecutivas, calculadas segundo sistema de amortização PRICE, à taxa anual de juros nominal de 7,00% e efetiva de 7,2290%, acrescidas das parcelas mensais relativas aos prêmios de seguros, importando o encargo mensal inicial em R\$962,34, vencendo-se o primeiro deles aos 24/09/2020, e 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\$170.000,00, sendo R\$50.653,48 referentes

- segue no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DE2H4-QCQDB-F8RFY-E775X>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

MATRÍCULA

142.041

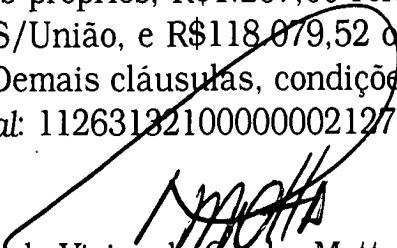
FOLHA

02


VERSO

CNM: 112631.2.0142041-21

a recursos próprios; R\$1.267,00 referentes ao desconto complemento concedido pelo FGTS/União, e R\$118.079,52 o valor total do financiamento concedido pela credora. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título.
Selo Digital: 1126313210000000212717205.

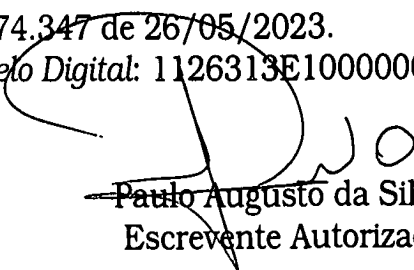

Pedro Paulo Vieira da Cunha-Motta

Escreventes Autorizados


Thiago Neves Pereira

Av.5 - Em 21 de julho de 2023. Por Instrumento Particular de Instituição e Especificação do Condomínio firmado em Bauru-SP aos 05/05/2023, procede-se a presente a fim de constar que esta ficha complementar **passou a constituir a matrícula nº 142.041** - Código Nacional de Matrícula - **CNM nº 112631.2.0142041-21**, que corresponde a unidade autônoma nela identificada, concluída integralmente, cadastrada junto a **Prefeitura Municipal de Bauru-SP** sob nº **4/3769/191**, cujo empreendimento recebeu a placa numérica **1-70 da Rua Telezinho Gomes Sardim**, conforme se verifica da Av.9 e R.10 da matrícula nº 132.173 deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP. A Convenção de Condomínio foi registrada sob nº **11.774** de 21/07/2023, Livro 3 - Registro Auxiliar deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP. Prenotação nº 374.347 de 26/05/2023.

Selo Digital: 1126313E1000000047415323B


Paulo Augusto da Silva
Escrevente Autorizado


Américo Zanetti Junior
Oficial Interino

R.6 - Em 21 de julho de 2023. Pelo título da Av.5, a **unidade autônoma objeto desta matrícula** foi atribuída a **SONIA MARIA CAZUMBA**, pelo valor de R\$159.682,44. Base de Cálculo: R\$159.682,44.

Selo Digital: 112631321000000047455323R


Paulo Augusto da Silva
Escrevente Autorizado


Américo Zanetti Junior
Oficial Interino

Continua na folha nº 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DE2H4-QCQDB-F8RFY-E775X>



ro n.º 2 - Registro Geral

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

142.041

FOLHA

03

CNM

112631.2.0142041-21

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

23 de junho de 2025

AV.7 - Em 23 de junho de 2025. Prenotação nº 395.083, de 15/10/2024.

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\$178.241,26 (cento e setenta e oito mil, duzentos e quarenta e um reais e vinte e seis centavos), em virtude da fiduciante SONIA MARIA CAZUMBA, já qualificada, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 03/04/2025, com decurso o prazo em 29/04/2025, conforme certidão datada de 30/04/2025, e atendendo ao requerimento datado de 30 de maio de 2025. Emitida a DOI por esta Serventia. Selo Digital: 11263133100000055340825M.

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/DE2H4-QCQDB-F8RFY-E775X>

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 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\$ 42,22
Ao Estado: R\$ 12,00
Ao IPESP: R\$ 8,21
Ao Reg.Civil: R\$ 2,22
Ao TJSP: R\$ 2,90
Ao Município: R\$ 0,84
Ao MPSP: R\$ 2,03
Total: R\$ 70,42

Certidão expedida às 12:02:59 horas do dia 23/06/2025
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: 1126313C3000000055341325B.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.
ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 395083



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DE2H4-QCQDB-F8RFY-E775X>