



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WE3ET-SVDK8-CKX7L-NJ9XF>

CNM nº: 111435.2.0194901-52

**MATRÍCULA**  
**194.901**

**FICHA**  
**01**

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.180.365/A.24 - Torre 2/B.D FCC: 5.851  
Ribeirão Preto, 11 de outubro de 2017.

**LIVRO N. 2 REGISTRO GERAL**

Código (CNS) nº: 11.143-5

**IMÓVEL:** Apartamento nº 24, Torre 2 - Bloco D, Vitta Heitor Rigon 3, rua José de Alcântara nº 765.

Apartamento nº 24, localizado no 2º pavimento da Torre 2, Bloco D, 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: Luiz Antônio da Silva, (Luiz Antônio da Silva).

**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: Luiz Antônio da Silva, (Luiz Antônio da Silva).

(segue no verso)



Valide aqui  
este documento

CNM nº: 111435.2.0194901-52

**MATRÍCULA**  
**194.901**

**FICHA**  
**01**  
**Verso**

M.180.365/A.24 - Torre 2/B.D FCC: 5.851

#### 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 3. Valor proporcional: R\$ 78.876,07.

O Escrevente: [Assinatura], (Luiz Antônio da Silva).

#### Av.03/194.901 - 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 194.901, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula, já concluído.

Selo digital número: 111435331KY000167528WS19M.

O Escrevente: [Assinatura], (Rafael Talamoni).

#### Av.04/194.901 - 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: 111435331NR000167529AK19N.

O Escrevente: [Assinatura], (Rafael Talamoni).

#### R.05/194.901 - 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 constar que em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **Vitta Heitor Rigon 3**, o apartamento objeto desta matrícula foi atribuído a **VITTA HEITOR RIGON 3 RP DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada, conforme registro nº R.04/98.462 de 04 de setembro de 2015 e matrícula nº 180.365 de 23 de junho de 2017, pelo valor de **R\$ 80.961,05** (oitenta mil, novecentos e sessenta e um reais e cinco centavos).

(segue na ficha 02)



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WE3ET-SVDK8-CKX7L-NJ9XF>

CNM nº: 111435.2.0194901-52

MATRÍCULA

194.901

FICHA

02

## 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 30 de dezembro de 2019.

### LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

Selo digital número: 111435321DX000467530NC19P.

O Escrevente: Rafael Talamoni, (Rafael Talamoni).

#### Av.06/194.901 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 12 de agosto de 2021 - (prenotação nº 505.189 de 02/08/2021).

Por instrumento particular firmado em São Paulo/SP, em 29 de julho de 2021, recepcionado eletronicamente, sob nº AC000942530, nos termos do item 365, do capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da hipoteca objeto da **Av.02/194.901**, 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).

Selo digital número: 111435331UD000340354LX21L.

O Escrevente: Vitor Pessotti Candido, (Vitor Pessotti Candido).

#### Av.07/194.901 - CADASTRO.

Em 20 de setembro de 2021 - (prenotação nº 506.955 de 31/08/2021).

Por instrumento particular nº 10165971400, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado em São Paulo/SP em 13 de agosto de 2021, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP em 13/09/2021, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte **353.086**.

Selo digital número: 111435331FM000354316HH212.

A Escrevente: Juliana Ferraz Ferrari dos Santos, (Juliana Ferraz Ferrari dos Santos).

#### R.08/194.901 - VENDA E COMPRA.

Em 20 de setembro de 2021 - (prenotação nº 506.955 de 31/08/2021).

Por instrumento particular mencionado na Av.07, **VITTA HEITOR RIGON 3 RP DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **JÚLIO CÉSAR AIRES PONTES ALENCAR**, brasileiro, solteiro, maior, servidor público municipal, RG nº 38.648.565-3-SSP/SP, CPF/MF nº 370.607.508-35, residente e domiciliado neste município, na rua José de Alcântara nº 1.115, torre 4, bloco D, apto. 11, Jardim Heitor Rigon, o imóvel objeto da presente matrícula pelo valor de **R\$ 173.100,00** (cento e setenta e três mil e cem reais), sendo **R\$ 65.850,00** pagos com recursos próprios e **R\$ 107.250,00** pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. Valor venal: **R\$ 79.823,50**.

Selo digital número: 111435321CI000354318YM21I.

A Escrevente: Juliana Ferraz Ferrari dos Santos, (Juliana Ferraz Ferrari dos Santos).

(segue no verso)



Valide aqui  
este documento

CNM nº: 111435.2.0194901-52

MATRÍCULA

194.901

FICHA

02

Verso

**R.09/194.901 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

**Em 20 de setembro de 2021-** (prenotação nº 506.955 de 31/08/2021).

Por instrumento particular mencionado na Av.07, **JÚLIO CÉSAR AIRES PONTES ALENCAR**, já qualificado, deu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** o imóvel objeto da presente matrícula ao **ITAÚ UNIBANCO S/A**, com sede em São Paulo/SP, na praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, torre Olavo Setúbal, inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.701.190/0001-04, 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\$ 107.250,00** (cento e sete mil, duzentos e cinquenta reais) a ser reembolsado em 360 parcelas mensais e sucessivas, calculadas pelo sistema de amortização SAC - Sistema de Amortização Constante, e sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 7.1602% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 7.4000% ao ano, e juros à taxa nominal e efetiva de 0.5966% ao mês, sendo a primeira delas, no valor de R\$ 988,16, com vencimento para 13/09/2021, e as seguintes em igual dia dos meses subsequentes. Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se o devedor possuidor direto e o credor fiduciário possuidor indireto do imóvel objeto desta matrícula. Para os efeitos do art. 24, VI, da Lei 9.514/97 foi estipulado o valor da garantia em R\$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais) conforme cláusula 31. De acordo com a cláusula 27 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 para os fins previstos no § 2º, do artigo nº 26, da lei 9.514/97. Demais cláusulas e condições constantes no título.

Selo digital número: 1114353210X000354319PY21X.

**A Escrevente:** , (Juliana Ferraz Ferrari dos Santos).

**Av.10/194.901 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.**

**Em 11 de setembro de 2025 -** (prenotação nº 583.118 de 25/03/2025).

Por requerimento firmado em São Paulo/SP em 14 de agosto de 2025, recepcionado eletronicamente, 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 09 nesta matrícula, procede-se a presente averbação para constar a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S/A**, já qualificado, pelo valor de **R\$ 145.000,00** (cento e quarenta e cinco mil reais). Valor venal: R\$ 102.825,24.

Selo Digital: 111435331T00000091987625J.

**A Escrevente:** , (Joseane Soares Forggia Carrocini)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WE3ET-SVDK8-CKX7L-NJ9XF>



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WE3ET-SVDK8-CKX7L-NJ9XF>

FICHA

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

CERTIDÃO

Prenotação nº 583.118 - IN01354872C

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão, em inteiro teor e extraída nos termos do art. 19, §§ 1º e 11 da Lei 6.015/1973, contém a reprodução de todo o conteúdo da **Matrícula nº 194.901** até o dia útil anterior a esta data, incluindo o último ato sob nº 10, e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial.

Ribeirão Preto, SP, 11/09/2025 - 16:42

☐ Bruno de Sousa Feitosa - Escrevente

☐ Bruno Magalhães de Pava Marques - Escrevente

☐ Thales Pavan - Escrevente

☐ Luis Augusto Manha dos Santos - Escrevente

As custas e emolumentos relativos à emissão desta certidão se encontram incluídas no recibo de atos praticados anexo ao título.  
Selo Digital nº 111435391T000000919875259. Para conferir a procedência deste documento acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>