



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XQC4C-VKTNU-BTLUA-44T7S>

CNM nº: 111435.2.0188596-52

MATRÍCULA

188.596

FICHA

01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

M.158.478/A.88 - T.1 FCC: 1.763
Ribeirão Preto, 03 de fevereiro de 2016.

IMÓVEL: Apartamento nº 88, Torre 1, Vitta Praças do Ipiranga, rua Raphael Francisco Lippi nº 421.

Apartamento nº 88, 9º pavimento ou 8º andar, Torre 1 do empreendimento em fase de construção denominado Vitta Praças do Ipiranga, com frente para a rua Raphael Francisco Lippi nº 421, neste município, que possuirá área real total de 95,554 metros quadrados, sendo 49,460 metros quadrados de área real privativa, 21,680 metros quadrados de área comum de divisão não proporcional, incluindo nesta o direito de uso de uma vaga e área de circulação, e área comum de divisão proporcional de 24,414 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,002061271.

CADASTRO MUNICIPAL: 319.842 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: VITTA PRAÇAS DO IPIRANGA SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 18.308.158/0001-99, com sede neste município, na rua Raphael Francisco Lippi nº 421, Residencial das Américas.

REGISTRO ANTERIOR: R.01/158.478 de 15 de dezembro de 2014 e incorporação de condomínio registrada sob nº 03 na matrícula nº 158.478 em 29 de abril de 2015. 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, 03 de fevereiro de 2016 - (prenotação nº 404.468 de 28/01/2016).

O Escrevente: Luiz Antônio da Silva, (Luiz Antônio da Silva).

Av.01 - TRANSPORTE DE AFETAÇÃO.

Em 03 de fevereiro de 2016- (prenotação nº 404.468 de 28/01/2016).

Procede-se a presente averbação para constar que em conformidade com a averbação nº 04 da matrícula nº 158.478, a proprietária VITTA PRAÇAS DO IPIRANGA SPE LTDA, já qualificada, na qualidade de incorporadora do empreendimento que se denominará Vitta Praças do Ipiranga, submeteu a incorporação registrada sob nº 03 da matrícula nº 158.478 ao REGIME DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO, nos termos do artigo 31-A e 31-E 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).

R.02 - VENDA E COMPRA.

Em 19 de maio de 2016- (prenotação nº 409.352 de 11/05/2016).

Por instrumento particular nº 855553634146, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado neste município em 29 de abril de 2016, VITTA PRAÇAS DO IPIRANGA SPE LTDA, já qualificada, VENDEU a ROGERIO VALENTIM DE

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0188596-52

MATRÍCULA

188.596

FICHA

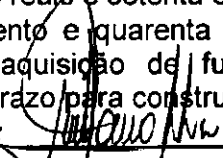
01

Verso

M.158.478/A.88 - T.1

FCC: 1.763

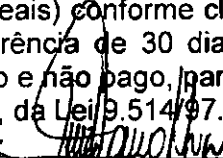
OLIVEIRA SANTOS, brasileiro, separado judicialmente, administrador, RG nº 28.120.837-SSP/SP, CPF/MF nº 266.235.358-96, residente e domiciliado neste município, na rua Palmiro Bim nº 840, Parque dos Pinus, o imóvel objeto da presente ficha, pelo valor de **R\$ 8.368,78** (oito mil, trezentos e sessenta e oito reais e setenta e oito centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: **1) Valor total e origem dos recursos: R\$ 150.000,00**, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R\$ 33.862,77** pagos com recursos próprios, **R\$ 15.236,00** desconto concedido pelo FGTS e **R\$ 100.901,23** pagos com recursos do FGTS decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. **2) Aplicação dos recursos: R\$ 8.368,78** (oito mil, trezentos e sessenta e oito reais e setenta e oito centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e **R\$ 141.631,22** (cento e quarenta e um mil, seiscentos e trinta e um reais e vinte e dois centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: **R\$ 12.796,01**. O prazo para construção desta unidade habitacional é de 36 meses.

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

R.03 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 19 de maio de 2016- (prenotação nº 409.352 de 11/05/2016).

Por instrumento particular mencionado no R.2, **ROGERIO VALENTIM DE OLIVEIRA SANTOS**, 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\$ 100.901,23** (cem mil, novecentos e um reais e vinte e três centavos), a ser reembolsado em 360 parcelas mensais e sucessivas, calculadas pelo sistema de amortização TP - TABELA PRICE, e sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 5,5000% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 5,6409% ao ano, sendo a primeira delas, no valor de **R\$ 599,99**, com vencimento para 01/06/2016, 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 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\$ 150.000,00** (cento e cinquenta mil reais) conforme cláusula 17. De acordo com a cláusula 14 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. Demais cláusulas e condições constantes no título.

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

Av.04/188.596 - CONCLUSÃO DE OBRA.

Em 22 de agosto de 2018- (prenotação nº 453.189 de 18/07/2018).

Por instrumento particular firmado neste município em 17 de julho de 2018, procede-se a presente averbação para constar que em virtude da construção do empreendimento

(segue na ficha 02)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0188596-52

MATRÍCULA

188.596

FICHA

02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

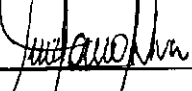
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Ribeirão Preto, 22 de agosto de 2018.

Código (CNS) nº: 11.143-5

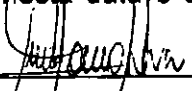
denominado **Vitta Praças do Ipiranga**, que recebeu o nº 421 da rua **Raphael Francisco Lippi** (Av.52/158.478) e instituição do respectivo condomínio (R.53/158.478), esta ficha passa a constituir a matrícula nº **188.596**, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula, já concluído.

O Oficial Substituto: , (Luiz Antônio da Silva).

Av.05/188.596 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Em 22 de agosto de 2018 - (prenotação nº 453.189 de 18/07/2018).

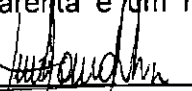
Por instrumento particular firmado neste município em 17 de julho de 2018, procede-se a presente averbação para constar que a convenção do condomínio "**Vitta Praças do Ipiranga**" foi registrada nesta data e unidade de serviço, no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº 14.242.

O Oficial Substituto: , (Luiz Antônio da Silva).

R.06/188.596 - ATRIBUIÇÃO.

Em 22 de agosto de 2018 - (prenotação nº 453.189 de 18/07/2018).

Por instrumento particular firmado neste município em 17 de julho de 2018, procede-se o presente registro para constar que em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **Vitta Praças do Ipiranga**, o apartamento objeto desta matrícula foi atribuído a **ROGERIO VALENTIM DE OLIVEIRA SANTOS**, já qualificado, pelo valor de R\$ **141.631,22** (cento e quarenta e um mil, seiscentos e trinta e um reais e vinte e dois centavos).

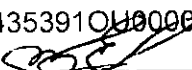
O Oficial Substituto: , (Luiz Antônio da Silva).

Av.07/188.596 - PENHORA.

Em 07 de junho de 2019- (prenotação nº 469.366 de 23/05/2019).

Por certidão de 23 de maio de 2019 (documento eletrônico produzido conforme disposto no artigo 837 do CPC e Provimento CG.6/2009, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo), emitida pela 3ª Vara da Família e das Sucessões de Ribeirão Preto/SP, PH000267901, referente aos autos de execução civil, processo nº 1029604-33.2017.8.26.0506, em que figuram, como exequente **CAMILA DE PAULA PEREIRA**, CPF/MF nº 324.164.798-65, e como executado **ROGERIO VALENTIM DE OLIVEIRA SANTOS**, já qualificado, procede-se a presente averbação para constar a **PENHORA** dos direitos de devedor fiduciante sobre o imóvel objeto da presente matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$ **35.331,74** (trinta e cinco mil, trezentos e trinta e um reais e setenta e quatro centavos). Foi nomeado como depositário o executado **ROGERIO VALENTIM DE OLIVEIRA SANTOS**. Justiça gratuita.

Selo digital número: 1114353910U000082176SL19X

O Escrevente: , (Luis Eduardo Manha dos Santos).

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0188596-52

MATRÍCULA

188.596

FICHA

02

- Verso -

Av.08/188.596 - CADASTRO.

Em 30 de setembro de 2021 - (prenotação nº 507.595 de 10/09/2021).

Por requerimento firmado neste município em 10 de setembro de 2021, escritura pública de 06 de julho de 2021 (livro nº 1.675, fls. 173/174) lavrada pelo 5º Tabelião de Notas de Ribeirão Preto/SP, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP em 21/09/2021, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte **336.920**.

Selo digital número: 111435331YD000358981IM21J.

O Escrevente: _____, (Luiz Paulo de Sousa).

Av.09/188.596 - CONVERSÃO DE SEPARAÇÃO EM DIVÓRCIO.

Em 30 de setembro de 2021 - (prenotação nº 507.595 de 10/09/2021).

Por requerimento e escritura pública mencionados na Av.08, e cópia autenticada da certidão de casamento emitida em 09 de junho de 2021 pelo Oficial de Registro Civil do 2º Subdistrito de Ribeirão Preto/SP, matrícula: 115246 01 55 1996 2 00088 264 0017895 13, procede-se a presente averbação para constar a conversão da separação de **ROGERIO VALENTIM DE OLIVEIRA SANTOS** em divórcio, por sentença prolatada 05/03/2021, nos autos nº 1006578-64.2021.8.26.0506, do processo de conversão de separação e divórcio que tramitou perante a MMA, Juíza de Direito da 3ª Vara de família e Sucessões desta Comarca, transitado em julgado.

Selo digital número: 111435331SH000358982EL21V.

O Escrevente: _____, (Luiz Paulo de Sousa).

Av.10/188.596 - CASAMENTO E QUALIFICAÇÃO PESSOAL.

Em 30 de setembro de 2021 - (prenotação nº 507.595 de 10/09/2021).

Por requerimento e escritura pública mencionados na Av.08, e cópia autenticada da certidão de casamento emitida em 27 de agosto de 2021 pelo Oficial de Registro Civil do 3º Subdistrito de Ribeirão Preto/SP, matrícula: 115311 01 55 2021 2 00120 262 0031400 11, procede-se a presente averbação para constar que **ROGERIO VALENTIM DE OLIVEIRA SANTOS**, empresário, já qualificado, casou-se com **ERIKA THAIS PENHA**, brasileira, solteira, maior, servidora pública estadual, RG nº 24.153.003-SSP/SP, CPF/MF nº 222.345.688-03, em 27/08/2021, pelo regime da separação total de bens, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 14.823 no Livro 3, Registro Auxiliar deste Registro de Imóveis, residentes e domiciliados neste município, na avenida da Saudade nº 785, Campos Elíseos. A mulher passou a usar o nome de **ERIKA THAIS PENHA SANTOS**.

Selo digital número: 111435331TB000358983KE216.

O Escrevente: _____, (Luiz Paulo de Sousa).

(segue na ficha 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XQC4C-VKTNU-BTLUA-44T7S>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XQC4C-VKTNU-BTLUA-44T7S>

CNM nº: 111435.2.0188596-52

MATRÍCULA

188.596

FICHA

03

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 23 de fevereiro de 2023.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

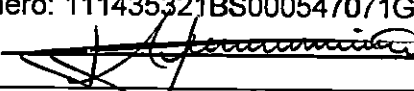
Código (CNS) nº: 11.143-5

Av.11/188.596 - PENHORA.

Em 23 de fevereiro de 2023- (prenotação nº 535.818 de 01/02/2023).

Por certidão de 1º de fevereiro de 2023 (documento eletrônico produzido conforme disposto no artigo 837 do CPC e Provimento CG.6/2009, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo), emitida pelo 1º Ofício Cível desta comarca, PH000451332, referente aos autos de execução civil, processo nº 1036551-35.2019.8.26.0506, em que figuram, como exequente **CONDOMÍNIO VITTA PRAÇAS DO IPIRANGA**, inscrito no CNPJ/MF nº 30.920.496/0001-82, e como executado **ROGERIO VALENTIM DE OLIVEIRA SANTOS**, já qualificado, procede-se a presente averbação para constar a **PENHORA** dos direitos de devedor fiduciante sobre o imóvel objeto da presente matrícula, para garantia da dívida no valor de **R\$ 9.531,26** (nove mil, quinhentos e trinta e um reais e vinte e seis centavos). Foi nomeado como depositário o executado **ROGERIO VALENTIM DE OLIVEIRA SANTOS**.

Selo digital número: 111435321BS000547071GO23V.

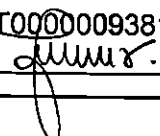
O Escrevente:  **(Pedro Augusto Ferreira).**

Av.12/188.596 - INDISPONIBILIDADE.

Em 16 de outubro de 2025 - (prenotação nº 595.823 de 07/10/2025).

Por comunicado emitido em 06 de outubro de 2025 - ofício nº 202510.0616.04302360-IA-406, nos autos do processo nº 0010977-41.2019.5.15.0067, que tramitou perante a 4ª Vara do Trabalho de Ribeirão Preto/SP, encaminhado pela Central de Indisponibilidade, procede-se a presente averbação, nos termos do item 412.2 do Capítulo XX das Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, para constar que **FOI DECRETADA A INDISPONIBILIDADE** dos bens de **ROGERIO VALENTIM DE OLIVEIRA SANTOS**, já qualificado, ficando conseqüentemente **"INDISPONÍVEL"** os direitos de devedor fiduciante sobre o imóvel objeto da presente matrícula. Foi registrada a indisponibilidade de bens no livro de indisponibilidades sob nº 13.046, nesta mesma data.

Selo Digital: 1114353E1T00000093813625C.

A Escrevente:  **(Jeane Andréia Vick)**

Av.13/188.596 - CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP.

Em 23 de julho de 2026 - (prenotação nº 602.641 de 22/01/2026).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 24 de junho de 2026, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é vinculado ao código de endereçamento postal - CEP nº 14060-673.

Selo Digital: 1114353E1T000000107345326C.

(Segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0188596-52

MATRÍCULA

188.596

FICHA

03

Verso

A Escrevente:

(Thayná Vitória Oliveira da Silva)

Av.14/188.596 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 23 de julho de 2026 - (prenotação nº 602.641 de 22/01/2026).

Por requerimento mencionado na Av.13, 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 03 nesta matrícula, 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\$ 161.420,30** (cento e sessenta e um mil, quatrocentos e vinte reais e trinta centavos). Valor venal: R\$ 133.707,57.

Selo Digital: 111435331T00000107345426W.

A Escrevente:

(Thayná Vitória Oliveira da Silva)

CERTIDÃO

Prenotação nº 602.641 - IN01527703C

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão digital, 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 188.596** até o dia útil anterior a esta data, incluindo o último ato sob nº 14, 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, 23/07/2026 - 08:31

Assinada digitalmente, por:

Thayná Vitória Oliveira da Silva - Escrevente

As custas e emolumentos relativos à emissão desta certidão se encontram incluídas no recibo de atos praticados anexo ao título.
Selo Digital nº 111435391T00000107345226O. Para conferir a procedência deste documento acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XQC4C-VKTNU-BTLUA-44T7S>