



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GCDD6-A9UNA-CS974-T7UTN>

CNM nº: 111435.2.0196749-37

MATRÍCULA

196.749

FICHA

01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M:161.191/A.48

FCC: 6.486

Ribeirão Preto, 07 de maio de 2018.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 48, Parc Juruá - Torre Manacá, rua Juruá nº 1.055.

Apartamento nº 48, localizado no 4º pavimento ou 4º andar do empreendimento, em fase de construção, denominado Parc Juruá - Torre Manacá, com frente para a rua Juruá nº 1.055, neste município, que possuirá área real total de 89,075 metros quadrados, sendo 47,550 metros quadrados de área real privativa, 20,650 metros quadrados de área comum de divisão não proporcional, incluindo nesta o direito de uso de uma vaga de garagem e área de circulação, 20,875 metros quadrados de área real de uso comum, correspondendo ainda uma fração ideal no terreno e nas coisa de uso comum de 0,015533473.

CADASTRO MUNICIPAL: 331.160 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: BRIO JURUÁ INCORPORADORA SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 21.025.144/0001-72, com sede neste município, na avenida Presidente Vargas nº 2.121, sala 2306, Edifício Times Square.

REGISTRO ANTERIOR: R.01/97.659, R.01/97.660 e R.01/97.661 de 23 de outubro de 2014 (matrícula nº 161.191 de 12 de janeiro de 2015); e incorporação de condomínio registrada sob nº 01 na matrícula nº 161.191 em 06 de fevereiro 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, 07 de maio de 2018, (prenotação nº 448.833 de 02/05/2018).

O Escrevente: Paulo Cesar Alves (Paulo Cesar Alves).

Av.01 - TRANSPORTE DE REGIME DE AFETAÇÃO.

Em 07 de maio de 2018 - (prenotação nº 448.833 de 02/05/2018).

Procede-se a presente averbação para constar que em conformidade com averbação nº 02 da matrícula nº 161.191, a proprietária BRIO JURUÁ INCORPORADORA SPE LTDA, já qualificada, na qualidade de incorporadora do empreendimento que se denominará Parc Juruá - Torre Manacá, submeteu a incorporação registrada sob nº 01 da matrícula nº 161.191, 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: Paulo Cesar Alves (Paulo Cesar Alves).

Av.02 - TRANSPORTE DE HIPOTECA.

Em 07 de maio de 2018 - (prenotação nº 448.833 de 02/05/2018).

Procede-se a presente averbação para constar que em conformidade com o registro nº 06 da matrícula nº 161.191, o imóvel objeto desta ficha complementar encontra-se HIPOTECADO em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ/MF nº

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0196749-37

MATRÍCULA
196.749

FICHA
01
Verso

M.161.191/A.48

FCC: 6.486

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\$ 6.698.460,00 (seis milhões, seiscentos e noventa e oito reais e quatrocentos e sessenta centavos). Valor proporcional: R\$ 101.491,81.

O Escrevente: Paulo Cesar Alves, (Paulo Cesar Alves).

Av.03 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 19 de maio de 2020- (prenotação nº 484.521 de 07/05/2020).

Por instrumento particular nº 8.7877.0764810-0, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado neste município em 24 de março de 2020, 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\$ 101.491,81** (cento e um mil, quatrocentos e noventa e um reais e oitenta e um centavos).

Selo digital número: 111435331G8000198523IX20P.

O Escrevente: Bruno Magalhães de Paiva Marques, (Bruno Magalhães de Paiva Marques).

R.04 - VENDA E COMPRA.

Em 19 de maio de 2020- (prenotação nº 484.521 de 07/05/2020).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **BRIO JURUÁ INCORPORADORA SPE LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **RENARA MAYANE MESCOUTO DE SOUSA**, brasileira, solteira, maior, vendedora de comércio varejista e atacadista, RG nº 66.316.127-7-SSP/SP, CPF/MF nº 556.073.572-87, residente e domiciliada neste município, na rua José de Magalhães nº 112, Jardim Novo Mundo, o imóvel objeto da presente ficha, pelo valor de **R\$ 15.067,43** (quinze mil e sessenta e sete reais e quarenta e três centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: 1) Valor total e origem dos recursos: R\$ 180.000,00, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R\$ 68.854,77** pagos com recursos próprios, **R\$ 12.640,00** desconto concedido pelo FGTS/UNIÃO e **R\$ 98.505,23** pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. 2) Aplicação dos recursos: **R\$ 15.067,43** (quinze mil e sessenta e sete reais e quarenta e três centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e **R\$ 164.932,57** (cento e sessenta e quatro mil, novecentos e trinta e dois reais e cinquenta e sete centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: R\$ 1.931,87. O prazo para construção desta unidade habitacional é 24/03/2020.

Selo digital número: 111435321OC000198524EU20Y.

O Escrevente: Bruno Magalhães de Paiva Marques, (Bruno Magalhães de Paiva Marques).

R.05 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 19 de maio de 2020- (prenotação nº 484.521 de 07/05/2020).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **RENARA MAYANE MESCOUTO DE**

(segue na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GCDD6-A9UNA-CS974-T7UTN>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GCDD6-A9UNA-CS974-T7UTN>

CNM nº: 111435.2.0196749-37

MATRÍCULA

196.749

FICHA

02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.161.191/Apto.48 FCC: 6.486

Ribeirão Preto, 19 de maio de 2020.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

SOUSA, já qualificada, 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 pela devedora fiduciante, no valor de **R\$ 98.505,23** (noventa e oito mil, quinhentos e cinco reais e vinte e três 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 5,5000% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 5,6407% ao ano, sendo a primeira delas, no valor de R\$ 583,77, com vencimento para 24/04/2020, e as seguintes em igual dia dos meses subsequentes. Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se a devedora possuidora direta 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\$ 180.000,00 (cento e oitenta 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/UNIÃO. Demais cláusulas e condições constantes no título.

Selo digital número: 111435321VX000198525WW20B.

O Escrevente: , (Bruno Magalhães de Paiva Marques).

Av.06/196.749 - CONCLUSÃO DE OBRA.

Em 04 de setembro de 2020- (prenotação nº 488.292 de 14/08/2020).

Por instrumento particular firmado neste município em 14 de agosto de 2020, recepcionado eletronicamente sob nº AC000551939, nos termos dos itens 365 e ss, do capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, procede-se a presente averbação para constar que em virtude da construção do empreendimento denominado **Parc Juruá - Torre Manacá**, que recebeu o nº 1.055 da rua Juruá (Av.07/161.191) e instituição do respectivo condomínio (R.08/161.191), esta ficha passa a constituir a matrícula nº 196.749, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula, já concluído.

Selo digital número: 111435331NB000226477BH20Z.

A Escrevente: , (Shara Raissa Branquini).

Av.07/196.749 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Em 04 de setembro de 2020 - (prenotação nº 488.292 de 14/08/2020).

Por instrumento particular mencionado na Av.06, procede-se a presente averbação para constar que a convenção do condomínio "**Parc Juruá - Torre Manacá**" foi registrada nesta data e unidade de serviço, no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº 14.658.

Selo digital número: 111435331QI000226478GN202.

A Escrevente: , (Shara Raissa Branquini).

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0196749-37

MATRÍCULA

196.749

FICHA

02

Verso

R.08/196.749 - ATRIBUIÇÃO.

Em 04 de setembro de 2020 - (prenotação nº 488.292 de 14/08/2020).

Por instrumento particular mencionado na Av.06, procede-se o presente registro para consignar que, em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **Parc Juruá - Torre Manacá**, o apartamento objeto da presente matrícula, o qual foi avaliado em R\$ 164.932,57, teve os **direitos de devedor fiduciante** atribuídos a **RENARA MAYANE MESCOUTO DE SOUSA**, e os **direitos de credora fiduciária** foram atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todos já qualificados.

Selo digital número: 111435321VT000226480OW208.

A Escrevente: [Assinatura], (Shara Raissa Branquini).

Av.09/196.749 - CADASTRO.

Em 21 de dezembro de 2022 - (prenotação nº 528.718 de 23/09/2022).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 22 de novembro de 2022, recepcionado eletronicamente e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP, em 12/12/2022, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte **362.840**.

Selo digital número: 111435331CL000526472QQ22H.

A Escrevente: [Assinatura], (Joseane Soares Forggia Carrocini).

Av.10/196.749 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 21 de dezembro de 2022- (prenotação nº 528.718 de 23/09/2022).

Por requerimento mencionado na Av.09, tendo em vista a regular notificação da 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\$ 3.608,07, 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\$ 180.403,31** (cento e oitenta mil, quatrocentos e três reais e trinta e um centavos), devendo a credora cumprir as obrigações determinadas pelo artigo nº 27 da Lei 9.514/97. Valor venal: R\$ 67.382,21.

Selo digital número: 111435331RP000526473CP22W.

A Escrevente: [Assinatura], (Joseane Soares Forggia Carrocini).

Av.11/196.749 - PÚBLICOS LEILÕES NEGATIVOS.

Em 02 de maio de 2023- (prenotação nº 540.142 de 20/04/2023).

Por instrumento particular firmado em Lauro de Freitas/BA em 06 de abril de 2023, recepcionado eletronicamente, procede-se a presente averbação para constar que, por autorização expressa da proprietária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, foram

(segue na ficha 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GCDD6-A9UNA-CS974-T7UTN>



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0196749-37

MATRÍCULA

196.749

FICHA

03

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 02 de maio de 2023.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

realizados os leilões disciplinados no art. 27 da Lei Federal nº 9.514/97, sendo o primeiro em 20 de 03 de 2023 e o segundo em 04 de 04 de 2023, sem que houvesse licitante interessado, conforme comprovam os autos negativos de 1º e 2º leilões públicos, firmados pelo Leiloeiro Oficial (Jucesp nº 1086), Vicente de Paulo Albuquerque Costa Filho. Em consequência, fica encerrado o regime jurídico da Lei Federal 9.514/1997.
Selo digital número: 111435334SE000573959WI236.

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

R.12/196.749 - VENDA E COMPRA.

Em 05 de julho de 2023 - (prenotação nº 543.975 de 27/06/2023).

Por instrumento particular nº 1.4444.2119233-2, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61, § 5º da Lei 4.380/1964, firmado neste município em 22 de junho de 2023, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, **VENDEU** a **OTAVIO SERGIO GUIRRO**, brasileiro, servidor público estadual, CPF/MF nº 099.048.298-70, e sua mulher, **CAMILA CRISTIANE DE PAIVA GUIRRO**, brasileira, auxiliar de escritório e assemelhados, CPF/MF nº 222.780.058-55, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados neste município, na rua Arthur Ramos nº 780, Jardim Maria Goretti, o imóvel objeto da presente matrícula pelo valor de **R\$ 129.250,00** (cento e vinte e nove mil, duzentos e cinquenta reais), sendo **R\$ 6.462,50** pagos com recursos próprios e **R\$ 122.787,50** pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. Valor venal: **R\$ 71.734,79**.

Selo digital número: 111435321OC000594828HI235.

O Escrevente: _____, (Bruno Magalhães de Paiva Marques).

R.13/196.749 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 05 de julho de 2023 - (prenotação nº 543.975 de 27/06/2023).

Por instrumento particular mencionado no R.12, **OTAVIO SERGIO GUIRRO** e sua mulher, **CAMILA CRISTIANE DE PAIVA GUIRRO**, já qualificados, deram em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** o imóvel objeto da presente matrícula 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 pelos devedores fiduciários, no valor de **R\$ 122.787,50** (cento e vinte e dois mil, setecentos e oitenta e sete reais e cinquenta centavos), a ser reembolsado em 335 parcelas mensais e sucessivas, calculadas pelo sistema de amortização, e sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 8.6395% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 8.9900% ao ano, sendo a primeira delas, no valor de **R\$ 1.080,22**, com vencimento para 24/07/2023, e as seguintes em igual dia dos meses subsequentes. Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se os devedores possuidores diretos e a credora fiduciária

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0196749-37

MATRÍCULA

196.749

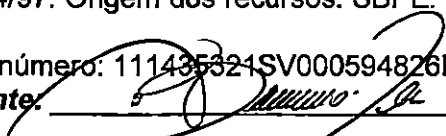
FICHA

03

Verso

possuidora indireta 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\$ 185.000,00 (cento e oitenta e cinco mil reais) conforme cláusula 18. De acordo com a cláusula 15 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: SBPE. Demais cláusulas e condições constantes no título.

Selo digital número: 111435321SV000594826RV23C.

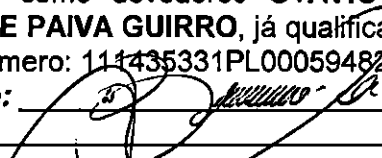
O Escrevente: , (Bruno Magalhães de Paiva Marques).

Av.14/196.749 - EMISSÃO DA CCI.

Em 05 de julho de 2023- (prenotação nº 543.975 de 27/06/2023).

Por instrumento particular mencionado no R.12, procede-se a presente averbação para constar que foi emitida a cédula de crédito imobiliário nº 1.4444.2119233-2, Série 0623, no valor de R\$ 122.787,50 (cento e vinte e dois mil, setecentos e oitenta e sete reais e cinquenta centavos), em que figuram como credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, e como devedores OTAVIO SERGIO GUIRRO e sua mulher CAMILA CRISTIANE DE PAIVA GUIRRO, já qualificados.

Selo digital número: 111435331PL000594827VG23F.

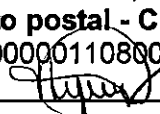
O Escrevente: , (Bruno Magalhães de Paiva Marques).

Av.15/196.749 - CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP.

Em 08 de setembro de 2026 - (prenotação nº 610.849 de 03/06/2026).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 14 de agosto de 2026, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é vinculado ao código de endereçamento postal - CEP nº 14030-313.

Selo Digital: 1114353E1T00000110800526T.

A Escrevente: , (Thayná Vitória Oliveira da Silva)

Av.16/196.749 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 08 de setembro de 2026 - (prenotação nº 610.849 de 03/06/2026).

Por requerimento mencionado na Av.15, tendo em vista a regular notificação dos fiduciários e o decurso de prazo sem a purgação da mora referente ao contrato de alienação fiduciária registrado sob nº 13 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\$ 193.471,36 (cento e noventa e três mil, quatrocentos e setenta e um reais e trinta e seis centavos). Valor venal: R\$ 81.649,22.

Selo Digital: 111435331T00000110800626D.

(Segue na ficha 04)



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GCDD6-A9UNA-CS974-T7UTN>

CNM nº: 111435.2.0196749-37

MATRÍCULA

196.749

FICHA

04

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 08 de setembro de 2026.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

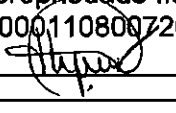
A Escrevente:  **(Thayná Vitória Oliveira da Silva)**

Av.17/196.749 - CANCELAMENTO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO.

Em 08 de setembro de 2026 - (prenotação nº 610.849 de 03/06/2026).

Por requerimento mencionado na Av.15, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da cédula de crédito imobiliário mencionada na Av.14/196.749, em virtude da consolidação da propriedade fiduciária conforme Av.16/196.749.

Selo Digital: 111435331T00000110800726B.

A Escrevente:  **(Thayná Vitória Oliveira da Silva)**

CERTIDÃO

Prenotação nº 610.849 - IN01617034C

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 196.749** até o dia útil anterior a esta data, incluindo o último ato sob nº 17, 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, 08/09/2026 - 11:59

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 111435391T000001108004265. Para conferir a procedência deste documento acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>