Valide aqui
este documento

MATRÍCULA 202.831 | **FICHA** 01

1° OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.187.998/Apto.34 - Torre 4/B.B FCC: 8.716

Ribeirão Preto, 30 de agosto de 2019.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 34, Bloco B, Torre 4, integrante do Lar Alemanha, rua Doutor Galdos Ângulo nº 600.

Apartamento nº 34, localizado no 3º pavimento do Bloco B, da Torre 4, integrante do empreendimento, **em fase de construção**, denominado Lar Alemanha, com frente para a rua Doutor Galdos Ângulo nº 600, neste município, que possuirá a área privativa coberta de 42,500 metros quadrados, área comum de divisão não proporcional de 20,170 metros quadrados, incluído nesta o direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem indeterminada e áreas de circulação, área comum de divisão proporcional de 19,919 metros quadrados, totalizando a área de 82,589 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,002397743 do terreno e das coisas de uso comum.

CADASTRO MUNICIPAL: 375.281 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: LAR ALEMANHA INCORPORADORA SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 28.803.193/0001-38, com sede neste município, na avenida Presidente Vargas nº 2.121, 23º Andar,Sala 2306-O.

REGISTRO ANTERIOR: R.02/187.998 de 24 de julho de 2018; e incorporação de condomínio registrada sob nº 10 na matrícula nº 187.998. 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, **30 de agosto de 2019** - (prenotação nº 473.763 de 22/08/2019).

Selo digital número: 111435311IP000129584MK191.

A Escrevente: Paula ***(Rejane de Paula).***

Av.01 - TRANSPORTE DE REGIME DE AFETAÇÃO

Em 30 de agosto de 2019 - (prenotação n° 473.763 de 22/08/2019).

Procede-se a presente averbação para constar que, conforme averbação nº 11 da matrícula nº 187.998, **LAR ALEMANHA INCORPORADORA SPE LTDA**, já qualificada, na qualidade de incorporadora do empreendimento que se denominará **LAR ALEMANHA**, submeteu a incorporação registrada sob nº 10 da matrícula nº 187.998, ao ***REGIME DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO***, nos termos do artigo 31-A a 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.

Selo digital número: 111435331EJ000130224UR199.

A Escrevente: Paula ***(Rejane de Paula).***

Av.02 - ÔNUS - SERVIDÃO.

Em 30 de agosto de 2019 - (prenotação nº 473.763 de 22/08/2019).

(segue no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/S3UA9-VHD9P-3EJYP-TB4BH

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA	FICHA
202.831	01 Verso

M.187.998/Apto.34 - Torre 4/B.B FCC: 8.716

Procede-se a presente averbação para constar que o imóvel onde será edificado o condomínio **Lar Alemanha** é serviente de **servidão perpétua de passagem de galeria de águas pluviais**, conforme registro nº 12 da matrícula 187.998, em favor do **MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO**.
Selo digital número: 111435331HC000130225XJ19L.
A Escrevente: _____, ***(Rejane de Paula).***

Av.03 - TRANSPORTE DE HIPOTECA.
Em 02 de dezembro de 2019- (prenotação nº 478.100 de 20/11/2019).
Procede-se à presente averbação para constar que, em conformidade com o registro nº 15 da matrícula nº 187.998, 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$ 7.345.734,40 (sete milhões, trezentos e quarenta e cinco mil, setecentos e trinta e quatro reais e quarenta centavos). Valor proporcional: R$ 57.388,55.
Selo digital número: 111435331BD000159708HF19U.
A Escrevente: _____, ***(Shara Raissa Branquini).***

Av.04 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.
Em 28 de julho de 2020 - (prenotação nº 486.267 de 30/06/2020).
Por instrumento particular nº 8.7877.0821133-3, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado neste município em 15 de junho de 2020, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da **hipoteca** objeto da **Av.03** da presente ficha, em virtude da quitação outorgada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. Valor da dívida: **R$ 57.388,55** (cinquenta e sete mil, trezentos e oitenta e oito reais e cinquenta e cinco centavos).
Selo digital número: 111435331KH000214597DS20A.
O Escrevente: _____, ***(Bruno Magalhães de Paiva Marques).***

R.05 - VENDA E COMPRA.
Em 28 de julho de 2020 - (prenotação nº 486.267 de 30/06/2020).
Por instrumento particular mencionado na Av.04, **LAR ALEMANHA INCORPORADORA SPE LTDA**, com sede neste município, na avenida Wladimir Meirelles Ferreira nº 1.465, sala 217-P, Jardim Botânico, já qualificada, **VENDEU** a **WILLIAM RUFINO DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, maior, vendedor, CPF/MF nº 472.207.948-00, residente e domiciliado neste município, na rua João Miotto nº 150, Alexandre Balbo, o imóvel objeto da presente ficha, pelo valor de **R$ 11.643,80** (onze mil, seiscentos e quarenta e três reais e oitenta centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: **1)** Valor total e origem dos recursos: R$ 151.900,00, correspondendo ao somatório dos seguintes

(segue na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/S3UA9-VHD9P-3EJYP-TB4BH

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

valores: **R$ 53.278,39** pagos com recursos próprios, **R$ 13.710,00** desconto concedido pelo FGTS/UNIÃO e **R$ 84.911,61** pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. **2)** Aplicação dos recursos: **R$ 11.643,80** (onze mil, seiscentos e quarenta e três reais e oitenta centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e **R$ 140.256,20** (cento e quarenta mil, duzentos e cinquenta e seis reais e vinte centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: R$ 3.131,09. Prazo para construção desta unidade habitacional: 29/10/2021.
Selo digital número: 111435321DH000214598TD204.
O Escrevente: _____, ***(Bruno Magalhães de Paiva Marques).***

R.06 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.
Em 28 de julho de 2020 - (prenotação nº 486.267 de 30/06/2020).
Por instrumento particular mencionado na Av.04, **WILLIAM RUFINO DOS 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$ 84.911,61** (oitenta e quatro mil, novecentos e onze reais e sessenta e um 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$ 500,67, com vencimento para 15/07/2020. 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$ 138.000,00 (cento e trinta e oito 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 §2°, do artigo nº 26, da Lei 9.514/97. Origem dos recursos: FGTS/UNIÃO. Demais cláusulas e condições constantes no título.
Selo digital número: 111435321TW000214600CG20Q.
O Escrevente: _____, ***(Bruno Magalhães de Paiva Marques).***

Av.07 - ATUALIZAÇÃO DE REGISTRO ANTERIOR.
Em 14 de janeiro de 2022 - (prenotação nº 512.838 de 13/12/2021).
Por escritura pública de 16 de setembro de 2019 (livro nº 2.545, fls. 249/254), e escritura pública de rerratificação de 08 de dezembro de 2021 (livro nº 2.783, fls. 219/221), lavradas pelo 4º Tabelião de Notas de Ribeirão Preto/SP, e certidão nº 0139/2021 emitida em 28 de outubro de 2021 pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP, procede-se a presente averbação para constar que em conformidade com a averbação nº 16 da matrícula nº

(segue no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/S3UA9-VHD9P-3EJYP-TB4BH

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA 202.831 **FICHA** 02 Verso

M.187.998/Apto.34 - Torre 4/B.B FCC: 8.716

187.998, em virtude do encerramento da referida matrícula, todos os atos a serem praticados nesta ficha complementar ficam vinculados à matrícula nº 200.841, até a conclusão do empreendimento e transformação desta ficha complementar em matrícula.
Selo digital número: 111435331FG000398902RM226.
O Oficial Substituto: _____, ***(Rodrigo Garcia Camargo).***

Av.08/202.831 - CONCLUSÃO DE OBRA.
Em 01 de julho de 2022- (prenotação nº 522.477 de 10/06/2022).
Por instrumento particular firmado neste município em 06 de junho de 2022, procede-se a presente averbação para constar que em virtude da construção do empreendimento denominado **Lar Alemanha**, que recebeu o **nº 600 da rua Doutor Galdos Ângulo** (Av.07/200.841) e instituição do respectivo condomínio (R.08/200.841), esta ficha passa a constituir a matrícula nº **202.831**, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula, já concluído.
Selo digital número: 111435331ED000462401RY22A.
O Escrevente: _____, ***(Bruno Magalhães de Paiva Marques).***

Av.09/202.831 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.
Em 01 de julho de 2022 - (prenotação nº 522.477 de 10/06/2022).
Por instrumento particular firmado neste município em 06 de junho de 2022, procede-se a presente averbação para constar que a convenção do condomínio **"Lar Alemanha"** foi registrada nesta data e unidade de serviço, no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº 14.932.
Selo digital número: 111435331BS000462402WP22C.
O Escrevente: _____, ***(Bruno Magalhães de Paiva Marques).***

R.10/202.831 - ATRIBUIÇÃO.
Em 01 de julho de 2022 - (prenotação nº 522.477 de 10/06/2022).
Por instrumento particular firmado neste município em 06 de junho de 2022, procede-se o presente registro para consignar que, em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **Lar Alemanha**, o apartamento objeto da presente matrícula, o qual foi avaliado em R$ 140.256,20, teve os **direitos de devedor fiduciante** atribuídos a **WILLIAM RUFINO DOS SANTOS**, e os **direitos de credora fiduciária** foram atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todos já qualificados.
Selo digital número: 111435321CH000462403FP222.
O Escrevente: _____, ***(Bruno Magalhães de Paiva Marques).***

Av.11/202.831 - CADASTRO E CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP.
Em 08 de outubro de 2026 - (prenotação nº 610.012 de 21/05/2026).
Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 23 de setembro de 2026, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, SP, em

(Segue na ficha 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/S3UA9-VHD9P-3EJYP-TB4BH

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA 202.831 | **FICHA** 03

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 08 de outubro de 2026.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

25 de setembro de 2026, procede-se a presente averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se lançado sob o número de contribuinte **379.622** e com código de endereçamento postal – **CEP nº 14056-071.**
Selo Digital: 1114353E1T000001123678265.
A Escrevente: ***(Thayná Vitória Oliveira da Silva)***

Av.12/202.831 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.
Em 08 de outubro de 2026 - (prenotação nº 610.012 de 21/05/2026).
Por requerimento mencionado na Av.11, 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 06 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$ 148.227,88** (cento e quarenta e oito mil, duzentos e vinte e sete reais e oitenta e oito centavos). Valor venal: R$ 49.690,20.
Selo Digital: 1114353 31T00000112367926P.
A Escrevente: ***(Thayná Vitória Oliveira da Silva)***

CERTIDÃO

Prenotação nº 610.012 - IN01606628C

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 202.831** até o dia útil anterior a esta data, incluindo o último ato sob nº 12, 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, 08/10/2026 - 10:30

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 11143539 1T00000112367726H. 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/S3UA9-VHD9P-3EJYP-TB4BH

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar