Valide aqui
este documento

MATRÍCULA 206.691 | **FICHA** 01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

M.186.413/Apto.204 - B.10 FCC: 11.421

Ribeirão Preto, 24 de março de 2021.

IMÓVEL: Apartamento nº 204, Bloco 10, Conquista Macaúba, rua Geraldo Rinhel Sobrinho nº 250.

Apartamento nº 204, localizado no 2º pavimento, Bloco 10, do empreendimento **em fase de construção**, denominado Conquista Macaúba, situado neste município, na rua Geraldo Rinhel Sobrinho nº 250, que possuirá área privativa (útil) coberta de 43,160 metros quadrados, área comum coberta de 7,540 metros quadrados, área total coberta de 50,700 metros quadrados, área comum total descoberta de 42,939 metros quadrados, área total real de 93,639 metros quadrados, correspondendo-lhe ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,002148337, com direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem individual e indeterminada.

CADASTRO MUNICIPAL: 372.797 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: NOVA ALMENARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 28.835.733/0001-65, com sede em Belo Horizonte/MG, na rua dos Otoni nº 177, Santa Efigênia,

REGISTRO ANTERIOR: R.03/186.413 de 27 de janeiro de 2020; e incorporação de condomínio registrada sob nº 04 na matrícula nº 186.413 em 18 de fevereiro de 2020. Ficha complementar aberta em conformidade com disposto no item 221.1 do capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Ribeirão Preto, **24 de março de 2021** - (prenotação nº 497.916 de 17/03/2021).

Selo digital número: 1114363 11AF00029426NY21C.

O Escrevente: _____, ***(João Marcos Braz Silveira).***

R.01 - HIPOTECA.

Em 22 de dezembro de 2021- (prenotação nº 511.840 de 29/11/2021).

Por instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças - contrato nº 8.7877.1247649-4, datado de 27 de setembro de 2021, e 1º termo de aditivo ao contrato, datado de 18 de novembro de 2021, ambos com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61, § 5º da Lei 4.380/1964, firmados em São Paulo/SP, recepcionados *eletronicamente*, a *proprietária* **NOVA ALMENARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, NIRE nº 31210947743, já qualificada, deu em **GARANTIA HIPOTECÁRIA** o imóvel objeto desta ficha complementar, juntamente com os demais apartamentos integrantes dos Blocos 06 (exceto o apartamento nº 10), 07, 08, 09 e 10, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 03 e 04, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida no valor de **R$ 16.090.879,63** (dezesseis milhões e noventa mil, oitocentos e setenta e nove reais e sessenta e três centavos), valor este a ser utilizado e amortizado da seguinte forma: **a) LIBERAÇÃO DO CRÉDITO:** O crédito será disponibilizado em parcelas mensais, conforme o andamento das obras, de acordo com o percentual apontado no Relatório de Acompanhamento de Empreendimento (RAE) emitido pela credora, na forma do título; **b) ENCARGOS FINANCEIROS:** Sobre o valor da dívida foi ajustada a incidência de juros à

(segue no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/JPY8D-SCJKV-BZRHB-HRVM7

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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/JPY8D-SCJKV-BZRHB-HRVM7

taxa nominal de 8,0000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 8.3000% ao ano, na forma constante do título; **c) PRAZOS DO FINANCIAMENTO:** Período de construção: 36 meses; prazo de amortização: 24 meses; e **d) FORMA DE PAGAMENTO:** O primeiro pagamento será realizado no primeiro dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento para o término da obra. O valor dos imóveis fins do artigo 1.484 do Código Civil é de R$ 34.717.000,00 (trinta e quatro milhões, setecentos e dezessete mil reais). Demais termos e condições constantes do título. Valor proporcional: R$ 67.325,85.
Selo digital número: 111435321QO000390308LK21X.
O Escrevente: _____, ***(Vitor Pessotti Candido).***

Av.02 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.
Em 07 de julho de 2022- (prenotação nº 523.559 de 30/06/2022).
Por instrumento particular nº 8.7877.1435556-2 neste município em 21 de junho de 2022, recepcionado eletronicamente, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da **hipoteca** objeto do **R.01** da presente ficha, em virtude da quitação outorgada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. Valor da dívida: **R$ 67.325,85** (sessenta e sete mil, trezentos e vinte e cinco reais e oitenta e cinco centavos).
Selo digital número: 111435331EC000465471TL22P.
O Escrevente: _____, ***(Luiz Paulo de Sousa).***

R.03 - VENDA E COMPRA.
Em 07 de julho de 2022- (prenotação nº 523.559 de 30/06/2022).
Por instrumento particular mencionado na Av.02, **NOVA ALMENARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA,** já qualificada, **VENDEU** a **CICERA ROZANGELA DA SILVA**, brasileira, solteira, maior, porteira de edifício, ascensorista, garagista e faxineira, RG nº 67.257.252-7-SSP/SP, CPF/MF nº 046.055.993-12, residente e domiciliada neste município, na rua Paraná nº 1.077, Ipiranga, o imóvel objeto da presente ficha, pelo valor de **R$ 9.424,40** (nove mil, quatrocentos e vinte e quatro reais e quarenta centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: **1)** Valor total e origem dos recursos: R$ 165.000,00, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R$ 45.098,84** pagos com recursos próprios, **R$ 10.087,00** desconto concedido pelo FGTS e **R$ 109.814,16** pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. **2)** Aplicação dos recursos: **R$ 9.424,40** (nove mil, quatrocentos e vinte e quatro reais e quarenta centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e **R$ 155.575,60** (cento e cinquenta e cinco mil, quinhentos e setenta e cinco reais e sessenta centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: R$ 25.804,26. O prazo para construção desta unidade habitacional é de 28 meses.
Selo digital número: 111435321EH000465472PX220.
O Escrevente: _____, ***(Luiz Paulo de Sousa).***

(segue na ficha 02)

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 206.691 | **FICHA** 02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

M.186.413/Apto.204 - B.10 FCC: 11.421
Ribeirão Preto, 07 de julho de 2022.

R.04 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.
Em 07 de julho de 2022- (prenotação nº 523.559 de 30/06/2022).
Por instrumento particular mencionado na Av.02, **CICERA ROZANGELA DA SILVA**, 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$ 109.814,16** (cento e nove mil, oitocentos e quatorze reais e dezesseis 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 6,00% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 6,1677% ao ano, sendo a primeira delas, no valor de R$ 705,99, com vencimento para 20/07/2022, 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$ 146.000,00 (cento e quarenta e seis 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: 1114353321CB000465473SG224.
O Escrevente: _____, ***(Luiz Paulo de Sousa).***

Av.05/206.691 - CONCLUSÃO DE OBRA.
Em 29 de março de 2023- (prenotação nº 538.117 de 14/03/2023).
Por instrumento particular firmado neste município em 02 de fevereiro de 2023, procede-se a presente averbação para constar que em virtude da construção do empreendimento denominado **Consquista Macaúba**, que recebeu o **nº 250 da rua Geraldo Rinhel Sobrinho** (Av.10/186.413) e instituição do respectivo condomínio (R.11/186.413), esta ficha passa a constituir a matrícula nº **206.691**, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula, já concluído.
Selo digital número: 1114353311NF000562368NF23O.
O Oficial Substituto: _____, ***(Rodrigo Garcia Camargo).***

Av.06/206.691 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.
Em 29 de março de 2023 - (prenotação nº 538.117 de 14/03/2023).
Por instrumento particular firmado neste município em 02 de fevereiro de 2023, procede-se a presente averbação para constar que a convenção do condomínio **"Conquista**

(segue no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/JPY8D-SCJKV-BZRHB-HRVM7

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 206.691 | **FICHA** 02 Verso

Macaúba" foi registrada nesta data e unidade de serviço, no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº **15.039**.
Selo digital número: 1114353316U000562369OO23P.
O Oficial Substituto: _____, ***(Rodrigo Garcia Camargo).***

R.07/206.691 - ATRIBUIÇÃO.
Em 29 de março de 2023 - (prenotação nº 538.117 de 14/03/2023).
Por instrumento particular firmado neste município em 02 de fevereiro de 2023, procede-se o presente registro para consignar que, em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **Conquista Macaúba**, o apartamento objeto desta matrícula, o qual foi avaliado em R$ 155.575,60, teve os **direitos de devedor fiduciante** atribuídos a **CICERA ROZANGELA DA SILVA**, e os **direitos de credora fiduciária** foram atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todos já qualificados.
Selo digital número: 1114353211Y1080562370CP23U.
O Oficial Substituto: _____, ***(Rodrigo Garcia Camargo).***

Av.08/206.691 - CADASTRO E CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP.
Em 30 de setembro de 2026 - (prenotação nº 607.144 de 06/04/2026).
Por requerimento firmado Florianópolis/SC em 31 de agosto de 2026, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, SP, em 02 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 **395.566** e com código de endereçamento postal – **CEP nº 14058-005.**
Selo Digital: 1114353E1T00000111923826D.
A Escrevente: _____ ***(Thayná Vitória Oliveira da Silva)***

Av.09/206.691 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.
Em 30 de setembro de 2026 - (prenotação nº 607.144 de 06/04/2026).
Por requerimento mencionado na Av.08, 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 04 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$ 151.433,65** (cento e cinquenta e um mil, quatrocentos e trinta e três reais e sessenta e cinco centavos). Valor venal: R$ 62.303,41.
Selo Digital: 111435331T00000111923926X.
A Escrevente: _____ ***(Thayná Vitória Oliveira da Silva)***

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/JPY8D-SCJKV-BZRHB-HRVM7

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

FICHA

1° OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

CERTIDÃO

Prenotação nº 607.144 - IN01571579C

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 206.691** até o dia útil anterior a esta data, incluindo o último ato sob nº 09, 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, 30/09/2026 - 12:55

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 1114353911T00000111923726P. 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/JPY8D-SCJKV-BZRHB-HRVM7

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