Valide aqui
este documento

MATRÍCULA 207.256 | **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.196.551/Apto.601 - Torre 12 FCC: 11.814

Ribeirão Preto, 26 de abril de 2021.

IMÓVEL: Apartamento nº 601, Torre 12, Portal Vale das Nascentes, avenida Eduardo Andréa Matarazzo nº 6.130.

Apartamento nº 601, localizado no 6º pavimento da Torre 12, do empreendimento **em fase de construção**, denominado Portal Vale das Nascentes, com frente para a avenida Eduardo Andréa Matarazzo nº 6.130, neste município, que possuirá área privativa total de 47,85 metros quadrados, área total de uso comum de 69,7209 metros quadrados, área real total de 117,5709 metros quadrados, correspondendo a uma fração ideal de 0,002566267, com direito a 01 (uma) vaga de garagem individual descoberta e indeterminada.

CADASTRO MUNICIPAL: 386.671 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL VALE DAS NASCENTES SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 37.309.347/0001-20, com sede neste município, na avenida Independência nº 2.535, Alto da Boa Vista.

REGISTRO ANTERIOR: R.01/196.551 de 31 de agosto de 2020; e incorporação de condomínio registrada sob nº 05 na matrícula nº 196.551 em 20 de novembro 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, **26 de abril de 2021** - (prenotação nº 499.366 de 19/04/2021).

Selo digital número: 11143531 1WF000305180JX21X.

A Escrevente: _____, ***(Tatiane Marques Zanetti).***

Av.01 - TRANSPORTE DE SERVIDÃO ADMINISTRATIVA.

Em 26 de abril de 2021- (prenotação nº 499.366 de 19/04/2021).

Procede-se a presente averbação para constar que sob o imóvel objeto desta ficha complementar, encontra-se registrada uma **servidão administrativa de galerias e águas pluviais - drenagem (faixa *non aedificandi)***, com área de 1.819,95 metros quadrados, conforme R.04/196.551.

Selo digital número: 11143531 CL000305181NN216.

A Escrevente: _____, ***(Tatiane Marques Zanetti).***

Av.02 - TRANSPORTE DE HIPOTECA.

Em 26 de abril de 2021 - (prenotação nº 499.366 de 19/04/2021).

Procede-se a presente averbação para constar que em conformidade com o registro nº 08 da matrícula nº 196.551, o imóvel objeto desta ficha complementar encontra-se **HIPOTECADO** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, pelo valor de R$ 21.303.458,16 (vinte e um milhões, trezentos e três mil, quatrocentos e cinquenta e oito reais e dezesseis centavos). Valor proporcional: **R$ 110.955,51** (cento e dez mil, novecentos e cinquenta e cinco reais e cinquenta e um centavos).

Selo digital número: 11143531 DP000305182KG21G.

A Escrevente: _____, ***(Tatiane Marques Zanetti).***

(segue no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9LTZY-9BDG2-E4EH3-VMZ5W

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/9LTZY-9BDG2-E4EH3-VMZ5W

Av.03 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.
Em 31 de agosto de 2022- (prenotação nº 525.768 de 08/08/2022).
Por instrumento particular nº 8.7877.1459565-2, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado neste município em 25 de julho de 2022, 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$ 110.955,51** (cento e dez mil, novecentos e cinquenta e cinco reais e cinquenta e um centavos).
Selo digital número: 111435331RY000484749GW22H.
O Escrevente: _____, ***(Bruno Magalhães de Paiva Marques).***

R.04 - VENDA E COMPRA.
Em 31 de agosto de 2022- (prenotação nº 525.768 de 08/08/2022).
Por instrumento particular mencionado na Av.03, **BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL VALE DAS NASCENTES SPE LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a ***1)*** **JOÃO VICTOR DOS SANTOS JUSTINO**, brasileiro, solteiro, maior, trabalhador de fabricação e preparação de alimentos e bebiba, CPF/MF nº 507.868.388-76, residente e domiciliado neste município, na avenida Guido Golfeto nº 735, torre 04, apto. 14, Campos Elíseos, e ***2)*** **GABRIELLY VICTORIA PRESOTO**, brasileira, solteira, maior, agente administrativa, RG nº 56.492.575-5-SSP/SP, CPF/MF nº 456.206.458-78, residente e domiciliada neste município, na avenida Guido Golfeto nº 735, torre 04, apto. 14, Campos Elíseos, o imóvel objeto da presente ficha, pelo valor de **R$ 18.220,51** (dezoito mil, duzentos e vinte reais e cinquenta e um centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: **1)** Valor total e origem dos recursos: R$ 222.600,00, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R$ 82.139,68** pagos com recursos próprios, **R$ 2.948,00** desconto concedido pelo FGTS/União e **R$ 137.512,32** pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. **2)** Aplicação dos recursos: **R$ 18.220,51** (dezoito mil, duzentos e vinte reais e cinquenta e um centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e **R$ 204.379,49** (duzentos e quatro mil, trezentos e setenta e nove reais e quarenta e nove centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: R$ 11.769,11. O prazo para construção desta unidade habitacional é de 20 meses.
Selo digital número: 111435321KR000484750LC22L.
O Escrevente: _____, ***(Bruno Magalhães de Paiva Marques).***

R.05 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.
Em 31 de agosto de 2022- (prenotação nº 525.768 de 08/08/2022).
Por instrumento particular mencionado na Av.03, ***1)*** **JOÃO VICTOR DOS SANTOS JUSTINO** e ***2)*** **GABRIELLY VICTORIA PRESOTO**, já qualificados, deram em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** o imóvel objeto da presente ficha à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com

(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

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 fiduciantes, no valor de **R$ 137.512,32** (cento e trinta e sete mil, quinhentos e doze reais e trinta e dois 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 7,00% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 7,2290% ao ano, sendo a primeira delas, no valor de R$ 963,86, com vencimento para 25/08/2022, 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 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$ 222.600,00 (duzentos e vinte e dois mil e seiscentos 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: 1114353 21QE000484751RQ22L.

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

Av.06/207.256 - CONCLUSÃO DE OBRA.

Em 02 de maio de 2023- (prenotação nº 539.273 de 05/04/2023).

Por instrumento particular firmado neste município em 17 de abril de 2023, procede-se a presente averbação para constar que, em virtude da construção do empreendimento denominado **Portal Vale das Nascentes**, que recebeu o **nº 6.130 da avenida Eduardo Andréa Matarazzo** (Av.10/196.551) e instituição do respectivo condomínio (R.11/196.551), esta ficha passa a constituir a matrícula nº **207.256**, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula, já concluído.

Selo digital número: 111435331AP000573822NC231.

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

Av.07/207.256 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Em 02 de maio de 2023 - (prenotação nº 539.273 de 05/04/2023).

Por instrumento particular firmado neste município em 17 de abril de 2023, procede-se a presente averbação para constar que a convenção do condomínio **"Portal Vale das Nascentes"** foi registrada nesta data e unidade de serviço, no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº **15.053**.

Selo digital número: 111435331JX000573823NP23H.

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

(segue no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9LTZY-9BDG2-E4EH3-VMZ5W

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/9LTZY-9BDG2-E4EH3-VMZ5W

R.08/207.256 - ATRIBUIÇÃO.
Em 02 de maio de 2023 - (prenotação nº 539.273 de 05/04/2023).
Por instrumento particular firmado neste município em 17 de abril de 2023, procede-se o presente registro para consignar que, em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **Portal Vale das Nascentes**, o apartamento objeto desta matrícula, o qual foi avaliado em R$ 222.600,00, teve os **direitos de devedor fiduciante** atribuídos a ***1)*** **JOÃO VICTOR DOS SANTOS JUSTINO** e ***2)*** **GABRIELLY VICTORIA PRESOTO**, e os **direitos de credora fiduciária** foram atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todos já qualificados.
Selo digital número: 1114353210L000573824WJ239.
O Escrevente: _____, ***(Bruno Magalhães de Paiva Marques).***

Av.09/207.256 - CADASTRO E CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP.
Em 16 de setembro de 2026 - (prenotação nº 605.318 de 06/03/2026).
Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 20 de agosto de 2026, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, SP, em 31 de agosto de 2026, procede-se a presente averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se lançado sob o número de contribuinte **394.797** e com código de endereçamento postal – **CEP nº 14075-820.**
Selo Digital: 1114353E1T000001112385 26J.
A Escrevente: _____ ***(Thayná Vitória Oliveira da Silva)***

Av.10/207.256 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.
Em 16 de setembro de 2026 - (prenotação nº 605.318 de 06/03/2026).
Por requerimento mencionado na Av.09, tendo em vista a regular notificação dos fiduciantes e o decurso de prazo sem a purgação da mora referente ao contrato de alienação fiduciária registrado sob nº 05 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$ 237.724,20** (duzentos e trinta e sete mil, setecentos e vinte e quatro reais e vinte centavos). Valor venal: R$ 88.094,02.
Selo Digital: 111435331T000001112386263.
A Escrevente: _____ ***(Thayná Vitória Oliveira da Silva)***

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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9LTZY-9BDG2-E4EH3-VMZ5W

CERTIDÃO

Prenotação nº 605.318 - IN01553441C

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 207.256** 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, 16/09/2026 - 12:32

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 1114353911T00000111238426V. Para conferir a procedência deste documento acesse: https://selodigital.tjsp.jus.br

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