Valide aqui
este documento

MATRÍCULA 204.845 | **FICHA** 01

1° OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 22 de novembro de 2022.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: **Apartamento nº 24, Torre 10, Bloco A, Lar Florença, avenida General Euclydes de Figueiredo nº 1.655.**
Apartamento nº 24, localizado no 2º pavimento da Torre 10, Bloco A, do empreendimento, **em fase de construção**, denominado Lar Florença, situado neste município, na avenida General Euclydes de Figueiredo nº 1.655, que possuirá a área privativa coberta de 42,810 metros quadrados, área comum de divisão não proporcional de 22,890 metros quadrados, incluindo nesta o direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem individual e indeterminada e áreas de circulação, área comum de divisão proporcional de 38,471 metros quadrados, totalizando a área de 104,171 metros quadrados, correspondendo-lhe ainda uma fração ideal no terreno de 0,003108680.
CADASTRO MUNICIPAL: 387.622 (em área maior).
PROPRIETÁRIA: **LAR FLORENÇA INCORPORADORA SPE LTDA**, inscrita no CNPJ/MF nº 45.856.448/0001-40, NIRE nº 35238859591, com sede neste município, na avenida Wladimir Meirelles Ferreira nº 1.465, sala 217-AU, Jardim Botânico.
REGISTRO ANTERIOR: R.07/196.608 de 12 de julho de 2022; matrícula nº 203.042 de 12 de julho de 2022; e incorporação de condomínio registrada sob nº 01 na matrícula nº 203.042 em 21 de julho de 2022. Matrícula aberta em conformidade com disposto no artigo nº 237-A, §4º, da Lei nº 6.015/1973.
Ribeirão Preto, **22 de novembro de 2022** - (prenotação nº 530.374 de 25/10/2022).
Selo digital número: 111435311KX000518361RV22M.
O Escrevente: _____ ***(Pedro Augusto Ferreira).***

Av.01/204.845 - TRANSPORTE DE REGIME DE AFETAÇÃO.
Em 22 de novembro de 2022 - (prenotação nº 530.374 de 25/10/2022).
Procede-se a presente averbação para constar que em conformidade com a averbação nº 02 da matrícula nº 203.042 de 21 de julho de 2022, **LAR FLORENÇA INCORPORADORA SPE LTDA**, já qualificada, na qualidade de incorporadora do empreendimento que se denominará **Lar Florença**, submeteu a incorporação registrada sob nº 01 da matrícula nº 203.042, ao **REGIME DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**, nos termos do artigo 31-A e 31-B da Lei nº 4.591/1964 (redação da Lei nº 10.931/2004), 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: 111435331AY000518364XK22C.
O Escrevente: _____ ***(Pedro Augusto Ferreira).***

Av.02/204.845 - TRANSPORTE DE HIPOTECA.
Em 22 de novembro de 2022 - (prenotação nº 530.374 de 25/10/2022).

(segue no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/HT9L5-DX258-M57K3-LFCPJ

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 204.845 | **FICHA** 01 Verso

Procede-se a presente averbação para constar que, em conformidade com o registro nº 05 da matrícula nº 203.042 de 22 de novembro de 2022, o imóvel objeto desta matrícula 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$ 18.350.768,00 (dezoito milhões, trezentos e cinquenta mil, setecentos e sessenta e oito reais). Origem dos recursos: FGTS/Programa Casa Verde e Amarela. Valor proporcional: **R$ 114.692,30.**
Selo digital número: 111435331FI000518365QX22X.
O Escrevente: _____, ***(Pedro Augusto Ferreira).***

Av.03/204.845 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.
Em 08 de fevereiro de 2023- (prenotação nº 534.867 de 17/01/2023).
Por instrumento particular nº 8.7877.1523067-4, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61, § 5º da Lei 4.380/1964, firmado neste município em 27 de dezembro de 2022, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da **hipoteca** objeto da **Av.02/204.845**, em virtude da quitação outorgada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. Valor da dívida: **R$ 114.692,30** (cento e quatorze mil, seiscentos e noventa e dois reais e trinta centavos).
Selo digital número: 111435331QN000542660CV23P.
A Escrevente: _____, ***(Juliana Ferraz Ferrari dos Santos).***

R.04/204.845 - VENDA E COMPRA.
Em 08 de fevereiro de 2023- (prenotação nº 534.867 de 17/01/2023).
Por instrumento particular mencionado na Av.03, **LAR FLORENÇA INCORPORADORA SPE LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **WESLLEY COSTA DIAS DE SOUZA**, brasileiro, solteiro, maior, trabalhador de fabricação e preparação de alimentos e bebidas, CPF/MF nº 447.070.418-09, residente e domiciliado neste município, na rua Oswaldo Gabaldo nº 580, Jardim Diva Tarla de Carvalho, o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de **R$ 18.660,91** (dezoito mil, seiscentos e sessenta reais e noventa e um centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: **1)** Valor total e origem dos recursos: R$ 161.990,00, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R$ 35.460,93** pagos com recursos próprios, **R$ 21.001,00** desconto concedido pelo FGTS e **R$ 105.528,07** pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. **2)** Aplicação dos recursos: **R$ 18.660,91** (dezoito mil, seiscentos e sessenta reais e noventa e um centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e **R$ 143.329,09** (cento e quarenta e três mil, trezentos e vinte e nove reais e nove centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: R$ 32.441,59. O prazo para construção desta unidade habitacional é de 27 meses.

(segue na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/HT9L5-DX258-M57K3-LFCPJ

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 204.845 | **FICHA** 02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 08 de fevereiro de 2023.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

Selo digital número: 111435321QV000542661IY235.
A Escrevente: _____, ***(Juliana Ferraz Ferrari dos Santos).***

R.05/204.845 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.
Em 08 de fevereiro de 2023- (prenotação n° 534.867 de 17/01/2023).
Por instrumento particular mencionado na Av.03, **WESLLEY COSTA DIAS DE SOUZA**, já qualificado, deu 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 pelo devedor fiduciante, no valor de **R$ 105.528,07** (cento e cinco mil, quinhentos e vinte e oito reais e sete 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 5,00% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 5,1161% ao ano, sendo a primeira delas, no valor de R$ 585,92, com vencimento para 25/01/2023, 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 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 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 n° 26, da Lei 9.514/97. Origem dos recursos: FGTS/UNIÃO. Demais cláusulas e condições constantes no título.
Selo digital número: 111435321VU000542662CW234.
A Escrevente: _____, ***(Juliana Ferraz Ferrari dos Santos).***

Av.06/204.845 - CONCLUSÃO DE OBRA.
Em 09 de setembro de 2024- (prenotação nº 568.135 de 25/07/2024).
Por instrumento particular firmado neste município em 24 de julho de 2024, recepcionado eletronicamente, procede-se a presente averbação para constar que foi concluída a construção do empreendimento denominado **Lar Florença**, que recebeu o **nº 1655 da avenida General Euclydes de Figueiredo**, conforme Av.07/203.042, e foi registrada a instituição do respectivo condomínio, conforme R.08/203.042.
Selo digital número: 111435331CU000754930ES244.
O Escrevente: _____, ***(Luis Eduardo Manha dos Santos).***

Av.07/204.845 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.
Em 09 de setembro de 2024 - (prenotação nº 568.135 de 25/07/2024).

(segue no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/HT9L5-DX258-M57K3-LFCPJ

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 204.845 | **FICHA** 02 Verso

Por instrumento particular firmado neste município em 24 de julho de 2024, recepcionado eletronicamente, procede-se a presente averbação para constar que a convenção do condomínio **"Lar Florença"** foi registrada nesta data e unidade de serviço, no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº **15.241**.
Selo digital número: 111435331WB00075493IGE243.
O Escrevente: _____, ***(Luis Eduardo Manha dos Santos).***

R.08/204.845 - ATRIBUIÇÃO.
Em 09 de setembro de 2024 - (prenotação nº 568.135 de 25/07/2024).
Por instrumento particular firmado neste município em 24 de julho de 2024, recepcionado eletronicamente, procede-se o presente registro para consignar que, em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **Lar Florença**, o apartamento objeto desta matrícula, o qual foi avaliado em R$ 143.329,09, teve os **direitos de devedor fiduciante** atribuídos a **WESLLEY COSTA DIAS DE SOUZA** e os **direitos de credora fiduciária** foram atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todos já qualificados.
Selo digital número: 111435321HB00075493ZAP24J.
O Escrevente: _____, ***(Luis Eduardo Manha dos Santos).***

Av.09/204.845 - CADASTRO E CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP.
Em 17 de setembro de 2026 - (prenotação nº 607.039 de 02/04/2026).
Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 12 de agosto de 2026, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, SP, em 19 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 **405.906** e com código de endereçamento postal – **CEP nº 14070-270.**
Selo Digital: 1114353E1T00000111297326C.
A Escrevente: _____ ***(Thayná Vitória Oliveira da Silva)***

Av.10/204.845 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.
Em 17 de setembro de 2026 - (prenotação nº 607.039 de 02/04/2026).
Por requerimento mencionado na Av.09, 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 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$ 194.301,60** (cento e noventa e quatro mil, trezentos e um reais e sessenta centavos). Valor venal: R$ 63.382,04.
Selo Digital: 111435331T00000111297426W.
A Escrevente: _____ ***(Thayná Vitória Oliveira da Silva)***

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/HT9L5-DX258-M57K3-LFCPJ

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/HT9L5-DX258-M57K3-LFCPJ

CERTIDÃO

Prenotação nº 607.039 - IN01570425C

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 204.845** 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, 17/09/2026 - 11:27

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 1114353911T00000111297226O. 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