Valide aqui
este documento

MATRÍCULA 204.752 | **FICHA** 01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 08 de novembro de 2022.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 401, Torre 7, Residencial Art Planalto, rua José Roberto Rodrigues nº 351.
Apartamento nº 401, localizado no 4º pavimento, Torre 7, do empreendimento, **em fase de construção**, denominado Residencial Art Planalto, situado neste município, na rua José Roberto Rodrigues nº 351, que possuirá a área real total de 98,436 metros quadrados, sendo 54,910 metros quadrados de área real privativa, 21,840 metros quadrados de área comum de divisão não proporcional, incluído nesta o direito de uso de uma vaga de garagem individual e indeterminada e área de circulação, área comum de divisão proporcional de 21,686 metros quadrados, correspondendo-lhe ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,2344383%.
CADASTRO MUNICIPAL: 367.217 (em área maior).
PROPRIETÁRIA: ART PLANALTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 21.435.461/0001-67, NIRE nº 35228785498, com sede neste município, na avenida Independência nº 3.840, Loja 2-I, Jardim Califórnia.
REGISTRO ANTERIOR: R.03/185.189 de 24 de agosto de 2020; e incorporação de condomínio registrada sob nº 04 na matrícula nº 185.189 em 25 de novembro de 2020. Matrícula aberta em conformidade com disposto no artigo nº 237-A, §4º, da Lei nº 6.015/1973.
Ribeirão Preto, **08 de novembro de 2022** - (prenotação nº 530.459 de 26/10/2022).
Selo digital número: 1114353 11MA000509597PW22N.
O Escrevente: _____, ***(Vitor Pessotti Candido).***

Av.01/204.752 - TRANSPORTE DE REGIME DE AFETAÇÃO.
Em 08 de novembro de 2022 - (prenotação nº 530.459 de 26/10/2022).
Procede-se a presente averbação para constar que em conformidade com a averbação nº 06 da matrícula nº 185.189 de 25 de novembro de 2020, a **ART PLANALTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada, na qualidade de incorporadora do empreendimento que se denominará **Residencial Art Planalto**, submeteu a incorporação registrada sob nº 04 da matrícula nº 185.189, 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: 1114353 31EC000509598EG224.
O Escrevente: _____, ***(Vitor Pessotti Candido).***

Av.02/204.752 - ALTERAÇÃO DA DENOMINAÇÃO SOCIAL.

(segue no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/EPD2P-FXXAH-66LLQ-YKAPL

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/EPD2P-FXXAH-66LLQ-YKAPL

Em 18 de dezembro de 2023 - (prenotação nº 552.841 de 24/11/2023).
Por instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças - contrato nº 8.7877.1830362-1, firmado neste município, em 18 de outubro de 2023, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61, § 5º da Lei 4.380/1964, e cópia da 3ª alteração contratual datada de 19 de setembro de 2023, devidamente registrada na JUCESP sob nº 358.519/23-8, em 02 de outubro de 2023, emitida via internet, procede-se a presente averbação para constar a alteração da denominação social da proprietária de ART PLANALTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO SPE LTDA para **ART PLANALTO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**
Selo digital número: 111435331GS000660511XR23U.
A Escrevente: _____, ***(Juliana Ferraz Ferrari dos Santos).***

R.03/204.752 - HIPOTECA.
Em 18 de dezembro de 2023- (prenotação nº 552.841 de 24/11/2023).
Por instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças - contrato nº 8.7877.1830362-1, firmado neste município, em 18 de outubro de 2023, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61, § 5º da Lei 4.380/1964, **ART PLANALTO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada, deu em **GARANTIA HIPOTECÁRIA** o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com os demais apartamentos integrantes da torre 05 e da torre 07, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida no valor de **R$ 7.272.313,00** (sete milhões, duzentos e setenta e dois mil, trezentos e treze reais), 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 taxa nominal de 8.0000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 8.3000% ao ano, calculados pelo Sistema de Amortização Constante (SAC), na forma constante do título; **c)** **PRAZOS DO FINANCIAMENTO:** Período de construção: 24 meses; prazo de amortização: 24 meses; e **d)** **FORMA DE PAGAMENTO:** A primeira prestação de amortização vence na data correspondente ao aniversário do contrato subsequente ao término da obra, após a liberação da última parcela. O valor dos imóveis para fins do artigo 1.484 do Código Civil é de R$ 25.998.000,00 (vinte e cinco milhões, novecentos e noventa e oito reais). Demais termos e condições constantes do título. Valor proporcional: R$ 60.602,60. Origem dos recursos: FGTS (Empreendimento enquadrado no Programa Casa Verde e Amarela).

(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 204.752 | **FICHA** 02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 18 de dezembro de 2023.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Selo digital número: 111435321JM000660512OL23E.
A Escrevente: _____, ***(Juliana Ferraz Ferrari dos Santos).***

Av.04/204.752 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.
Em 27 de fevereiro de 2024- (prenotação nº 556.943 de 05/02/2024).
Por instrumento particular nº 8.7877.1852269-2, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61, § 5º da Lei 4.380/1964, firmado neste município em 12 de janeiro de 2024, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da **hipoteca** objeto do **R.03/204.752**, em virtude da quitação outorgada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. Valor da dívida: **R$ 60.602,60** (sessenta mil, seiscentos e dois reais e sessenta centavos).
Selo digital número: 111435331AO000683804SX24J.
O Escrevente: _____, ***(Luiz Paulo de Sousa).***

R.05/204.752 - VENDA E COMPRA.
Em 27 de fevereiro de 2024- (prenotação nº 556.943 de 05/02/2024).
Por instrumento particular mencionado na Av.04, **ART PLANALTO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **HELEN APARECIDA ARCHANJO FABIO**, brasileira, viúva, agente administrativa, CPF/MF nº 216.228.278-05,residente e domiciliada neste município, na rua Irineu e Thereza Bertolucci nº 360, Jardim Heitor Rigon, o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de **R$ 15.238,48** (quinze mil, duzentos e trinta e oito reais e quarenta e oito centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: **1)** Valor total e origem dos recursos: R$ 200.000,00, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R$ 39.894,00** pagos com recursos próprios, **R$ 49.727,00** desconto concedido pelo FGTS/União e **R$ 110.379,00** pagos com recursos do FGTS/União decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. **2)** Aplicação dos recursos: **R$ 15.238,48** (quinze mil, duzentos e trinta e oito reais e quarenta e oito centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e **R$ 184.761,52** (cento e oitenta e quatro mil, setecentos e sessenta e um reais e cinquenta e dois centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: R$ 12.540,21. O prazo para construção desta unidade habitacional é 12/01/2026.
Selo digital número: 111435321EW000683805GA24Q.
O Escrevente: _____, ***(Luiz Paulo de Sousa).***

R.06/204.752 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.
Em 27 de fevereiro de 2024- (prenotação nº 556.943 de 05/02/2024).
Por instrumento particular mencionado na Av.04, **HELEN APARECIDA ARCHANJO FABIO**, já qualificada, deu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** o imóvel objeto da presente matrícula à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário

(segue no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/EPD2P-FXXAH-66LLQ-YKAPL

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

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$ 110.379,00** (cento e dez mil, trezentos e setênta e nove reais), a ser reembolsado em 420 parcelas mensais e sucessivas, calculadas pelo sistema de amortização Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 4,2500% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 4,3337% ao ano, e juros à taxa nominal e efetiva de 0,3542% ao mês, sendo a primeira delas, no valor de R$ 548,14, com vencimento para 12/02/2024, 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 matrícula. Para os efeitos do art. 24, VI, da Lei 9.514/97 foi estipulado o valor da garantia em R$ 215.000,00 (duzentos e quinze mil reais) conforme cláusula 23. De acordo com a cláusula 20 ficou estabelecido o prazo de carência de 15 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: 1114358211NH000683806KS24F.
O Escrevente: _____, ***(Luiz Paulo de Sousa).***

Av.07/204.752 - CONCLUSÃO DE OBRA.
Em 20 de março de 2026 - (prenotação n° 604.726 de 27/02/2026).
Por instrumento particular firmado neste município em 26 de fevereiro de 2026, procede-se a presente averbação para constar que foi concluída a construção da torre 07 do empreendimento denominado **Residencial Art Planalto**, que recebeu o **nº 351 da rua José Roberto Rodrigues**, conforme Av.20/185.189, e foi registrada a instituição do respectivo condomínio, conforme R.21/185.189.
Selo Digital: 1114353E1T000001008495260.
O Escrevente: _____ ***(Bruno Magalhães de Paiva Marques)***

Av.08/204.752 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.
Em 20 de março de 2026 - (prenotação nº 604.726 de 27/02/2026).
Por instrumento particular firmado neste município em 26 de fevereiro de 2026, procede-se a presente averbação para constar que a convenção do condomínio **"Residencial Art Planalto"**, foi registrada nesta unidade de serviço, no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº 15.364.
Selo Digital: 1114353E1T000001008496268.
O Escrevente: _____ ***(Bruno Magalhães de Paiva Marques)***

R.09/204.752 - ATRIBUIÇÃO.
Em 20 de março de 2026 - (prenotação n° 604.726 de 27/02/2026).

(Segue na ficha 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/EPD2P-FXXAH-66LLQ-YKAPL

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

Ribeirão Preto, 20 de março de 2026.

Por instrumento particular firmado neste município em 26 de fevereiro de 2026, procede-se o presente registro para consignar que, em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **Residencial Art Planalto**, o apartamento objeto desta matrícula, o qual foi avaliado em **R$ 184.761,52** (cento e oitenta e quatro mil, setecentos e sessenta e um reais e cinquenta e dois centavos), teve os **direitos de devedor fiduciante** atribuídos a **HELEN APARECIDA ARCHANJO FABIO**, e os **direitos de credora fiduciária** foram atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todos já qualificados.
Selo Digital: 111435321T000001008497 26X.
O Escrevente: _____ ***(Bruno Magalhães de Paiva Marques)***

Av.10/204.752 - CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP.
Em 24 de setembro de 2026 - (prenotação n° 611.878 de 22/06/2026).
Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 10 de setembro de 2026, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é vinculado ao **código de endereçamento postal - CEP nº 14057-389.**
Selo Digital: 1114353E1T000001111647626C.
A Escrevente: _____ ***(Thayná Vitória Oliveira da Silva)***

Av.11/204.752 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.
Em 24 de setembro de 2026 - (prenotação n° 611.878 de 22/06/2026).
Por requerimento mencionado na Av.10, 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 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$ 223.188,94** (duzentos e vinte e três mil, cento e oitenta e oito reais e noventa e quatro centavos). Valor venal proporcional: R$ 12.540,21.
Selo Digital: 111435331T000001111647726W.
A Escrevente: _____ ***(Thayná Vitória Oliveira da Silva)***

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/EPD2P-FXXAH-66LLQ-YKAPL

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 611.878 - IN01629271C

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 204.752** até o dia útil anterior a esta data, incluindo o último ato sob nº 11, 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, 24/09/2026 - 15:46

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 1114353911000001116475260. 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/EPD2P-FXXAH-66LLQ-YKAPL

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