Valide aqui
este documento

| MATRÍCULA | FICHA |
|---|---|
| 209.283 | 01 |

**1° OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

**Ribeirão Preto, 30 de agosto de 2023.**

**LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL**
Código (CNM) nº: 111435.2.0209283-71
Código (CNS) nº: 11.143-5

**IMÓVEL: Apartamento nº 1104, Torre 3, Portal Alvorada das Garças, rua Orlando Collucci nº 160.**
Apartamento nº 1104, localizado no 11º pavimento da Torre 3, do empreendimento **em fase de construção** denominado Portal Alvorada das Garças, com frente para a rua Orlando Collucci nº 160, neste município, que possuirá área privativa total de 48,42 metros quadrados, área total de uso comum de 54,6088 metros quadrados, área real total de 103,0288 metros quadrados, correspondendo a uma fração ideal de 0,005822348, com direito a 01 (uma) vaga de garagem individual descoberta e indeterminada.
**CADASTRO MUNICIPAL:** 396.202 (em área maior).
**PROPRIETÁRIA: BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL ALVORADA DAS GARÇAS SPE LTDA**, inscrita no CNPJ/MF nº 39.537.958/0001-51, NIRE nº 35236491872, com sede neste município, na avenida Independência nº 2.535, Alto da Boa Vista.
**REGISTRO ANTERIOR:** R.04 das matrículas nºs 169.592 até 169.615 e 169.618 até 169.641, todas de 10 de dezembro de 2021, matrícula nº 200.932 de 01 de fevereiro de 2022; e incorporação de condomínio registrada sob nº 03 na matrícula nº 200.932 em 24 de julho de 2023. Matrícula aberta em conformidade com disposto no artigo nº 237-A, §4º, da Lei nº 6.015/1973.
Ribeirão Preto, **30 de agosto de 2023** - (prenotação nº 547.051 de 17/08/2023).
Selo digital número: 1114353 11JF000619519GI23O.
***A Escrevente:*** _____, ***(Tatiane Zanetti Signorini).***

---

**Av.01/209.283 - TRANSPORTE DE REGIME DE AFETAÇÃO.**
**Em 30 de agosto de 2023** - (prenotação nº 547.051 de 17/08/2023).
Procede-se a presente averbação para constar que, em conformidade com a averbação nº 05 da matrícula nº 200.932 de 24 de julho de 2023, **BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL ALVORADA DAS GARÇAS SPE LTDA**, já qualificada, na qualidade de incorporadora do empreendimento que se denominará Condomínio **Portal Alvorada das Garças**, submeteu a incorporação registrada sob nº 03 da matrícula nº 200.932, ao ***REGIME DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO***, nos termos do artigo 31-A e seguintes 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: 1114353 31WO000619520CS23M.
***A Escrevente:*** _____, ***(Tatiane Zanetti Signorini).***

---

**Av.02/209.283 - TRANSPORTE DE HIPOTECA.**
**Em 30 de agosto de 2023** - (prenotação nº 547.051 de 17/08/2023).

**(segue no verso)**



Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/RAZEA-QKXEF-77W8S-24NET

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 |
|---|---|
| 209.283 | 01 Verso |

Código (CNM) nº: 111435.2.0209283-71

Procede-se a presente averbação para constar que em conformidade com o registro nº 06 da matrícula nº 200.932 de 30 de agosto de 2023, o imóvel objeto desta matrícula 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, no valor de R$ 25.101.223,31 (vinte e cinco milhões, cento e um mil, duzentos e vinte e três reais e trinta e um centavos). Origem dos recursos: FGTS. Valor proporcional: **R$ 151.212,19**.
Selo digital número: 111435331DH000619521PL23V.
***A Escrevente:*** _____, ***(Tatiane Zanetti Signorini).***

---

**Av.03/209.283 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.**
**Em 11 de abril de 2024**- (prenotação nº 560.376 de 01/04/2024).
Por instrumento particular nº 8.7877.1941385-4, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61, § 5º da Lei 4.380/1964, firmado neste município em 25 de março de 2024, recepcionado eletronicamente, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da **hipoteca** objeto da **Av.02/209.283**, em virtude da quitação outorgada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. Valor da dívida: **R$ 151.212,19** (cento e cinquenta e um mil, duzentos e doze reais e dezenove centavos).
Selo digital número: 111435331QV000700305HQ24U.
***O Escrevente:*** _____, ***(Paulo Cesar Alves).***

---

**R.04/209.283 - VENDA E COMPRA.**
**Em 11 de abril de 2024**- (prenotação nº 560.376 de 01/04/2024).
Por instrumento particular mencionado na Av.03, **BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL ALVORADA DAS GARÇAS SPE LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **DANIEL DE SOUZA TOMAS**, brasileiro, divorciado, motorista de veículos de transporte de passageiros, CPF/MF nº 258.561.878-14, residente e domiciliado neste município, na rua Jayme Brandão nº 529, Jardim Zara, o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de **R$ 31.300,94** (trinta e um mil e trezentos reais e noventa e quatro centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: **1)** Valor total e origem dos recursos: R$ 269.000,00, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R$ 77.086,41** pagos com recursos próprios, e **R$ 191.913,59** pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. **2)** Aplicação dos recursos: **R$ 31.300,94** (trinta e um mil e trezentos reais e noventa e quatro centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e **R$ 237.699,06** (duzentos e trinta e sete mil, seiscentos e noventa e nove reais e seis centavos), à aquisição da futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: R$ 23.785,39. O prazo para construção desta unidade habitacional é 22/09/2026.
Selo digital número: 111435321NN000700306DO24G.
***O Escrevente:*** _____, ***(Paulo Cesar Alves).***

**(segue na ficha 02)**



Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/RAZEA-QKXEF-77W8S-24NET

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



**R.05/209.283 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**
**Em 11 de abril de 2024-** (prenotação n° 560.376 de 01/04/2024).
Por instrumento particular mencionado na Av.03, **DANIEL DE SOUZA TOMAS**, 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$ 191.913,59** (cento e noventa e um mil, novecentos e treze reais e cinquenta e nove centavos), a ser reembolsado em 381 parcelas mensais e sucessivas, calculadas pelo sistema de amortização PRICE, e sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 7,6600% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 7,9347% ao ano, e juros à taxa nominal e efetiva de 0.6383% ao mês, sendo a primeira delas, no valor de R$ 1.457,96, com vencimento para 22/04/2024, 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$ 269.000,00 (duzentos e sessenta e nove 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: 1114353210B000700307AW240.
***O Escrevente:*** _____, ***(Paulo Cesar Alves).***

---

**Av.06/209.283 - CONCLUSÃO DE OBRA.**
**Em 03 de julho de 2025** - (prenotação n° 586.805 de 22/05/2025).
Por instrumento particular firmado neste município em 09 de junho de 2025, procede-se a presente averbação para constar que foi concluída a construção do empreendimento denominado **Portal Alvorada das Garças**, que recebeu o **nº 160 da rua Orlando Collucci**, conforme Av.08/200.932, e foi registrada a instituição do respectivo condomínio, conforme R.09/200.932.
Selo Digital: 1114353E1T000000882385252.
***O Escrevente:*** _____ ***(João Marcos Braz Silveira)***

---

**Av.07/209.283 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.**
**Em 03 de julho de 2025** - (prenotação nº 586.805 de 22/05/2025).
Por instrumento particular firmado neste município em 09 de junho de 2025, procede-se a presente averbação para constar que a convenção do condomínio **"Portal Alvorada das**

**(Segue no verso)**



Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/RAZEA-QKXEF-77W8S-24NET

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



**Garças"**, foi registrada nesta data e unidade de serviço, no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº **15.370**.
Selo Digital: 1114353E1T000000882386250.
***O Escrevente:*** marcos ***(João Marcos Braz Silveira)***

---

**R.08/209.283 - ATRIBUIÇÃO.**
**Em 03 de julho de 2025** - (prenotação nº 586.805 de 22/05/2025).
Por instrumento particular firmado neste município em 09 de junho de 2025, procede-se o presente registro para consignar que, em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **Portal Alvorada das Garças**, o apartamento objeto desta matrícula, o qual foi avaliado em **R$ 269.000,00** (duzentos e sessenta e nove mil reais), teve os **direitos de devedor fiduciante** atribuídos a **DANIEL DE SOUZA TOMAS**, e os **direitos de credora fiduciária** foram atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todos já qualificados.
Selo Digital: 1114353211T000000882387251.
***O Escrevente:*** marcos ***(João Marcos Braz Silveira)***

---

**Av.09/209.283 - CADASTRO E CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP.**
**Em 16 de setembro de 2026** - (prenotação nº 605.981 de 18/03/2026).
Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 13 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 **417.572** e com código de endereçamento postal – **CEP nº 14059-235.**
Selo Digital: 1114353E1T000001111240326T.
***A Escrevente:*** ***(Thayná Vitória Oliveira da Silva)***

---

**Av.10/209.283 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.**
**Em 16 de setembro de 2026** - (prenotação nº 605.981 de 18/03/2026).
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$ 275.794,10** (duzentos e setenta e cinco mil, setecentos e noventa e quatro reais e dez centavos). Valor venal: R$ 100.586,67.
Selo Digital: 1114353311T000001111240426D.
***A Escrevente:*** ***(Thayná Vitória Oliveira da Silva)***

---



Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/RAZEA-QKXEF-77W8S-24NET

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/RAZEA-QKXEF-77W8S-24NET

## CERTIDÃO

Prenotação nº 605.981 - IN01562368C

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 209.283** 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 - 12:33

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 111435391T000001112402265. 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