Valide aqui este documento

**2º** Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Folha 01 Frente

Código Nacional de Matrícula 112490.2.0224932-78

LIVRO nº 2 - Registro Geral

26 de outubro de 2023

FICHA COMPLEMENTAR - 205256-20-1 (778432)

IMÓVEL: Futura unidade autônoma residencial determinada pelo nº 20 (vinte), localizada no conjunto nº 1 (um) do empreendimento denominado Condomínio Lar Estados Unidos I, que se situará na Avenida Nelson Ferreira de Melo, 1110, nesta cidade, e possuirá a área privativa de construção de 56,620 metros quadrados, sendo 29,970 metros quadrados no térreo e 26,650 metros quadrados no pavimento superior, dentro da área de terreno de uso exclusivo de 39,560 metros quadrados, que assim se descreverá: medirá 4,20 metros de frente para via de circulação; 9,42 metros do lado direito onde confrontará com a unidade autônoma residencial nº 19; 9,42 metros do lado esquerdo onde confrontará com áreas comuns do condomínio; 4,20 metros nos fundos onde confrontará com a unidade autônoma residencial nº 10; possuirá ainda a área comum de divisão não proporcional de 21,200 metros quadrados, relativa a área de 01 (uma) vaga de garagem indeterminada e circulação de veículos, e a área comum de divisão proporcional de 41,563 metros quadrados, que totalizará a área de 128,973 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,3455430% do terreno e das coisas comuns. O empreendimento será edificado sobre a gleba de terras resultante do desmembramento de parte da Fazenda Bom Jesus, denominada Área 1, com área de 26.911,86 metros quadrados.

PROPRIETÁRIA: **LAR ESTADOS UNIDOS CONDOMÍNIO 1 INCORPORADORA SPE LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 42.750.698/0001-02, com sede na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, 1465, sala 217-AL, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: R.3/190363, de 13/05/2022 (matrícula nº 205256, de 29/03/2023), deste Registro. Ribeirão Preto, SP, 26 de outubro de 2023. Mari Lúcia Carraro, Oficiala. Selo digital: 1124903140000001105465231.

---

AV.1 - Prenotação nº 593.221, de 03/10/2023. (TRANSPORTE). O empreendimento denominado Condomínio Lar Estados Unidos I está submetido ao regime da afetação, nos termos da averbação nº 7/190363, transportada para a matrícula nº 205256, pela averbação nº 3. Ribeirão Preto, SP, 26 de outubro de 2023. Mari Lúcia Carraro, Oficiala. Selo digital: 1124903140000001105689 23N.

---

AV.2 - Prenotação nº 593.221, de 03/10/2023. (TRANSPORTE DE ÔNUS). A futura unidade desta ficha complementar encontra-se gravada com hipoteca em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília, DF, para garantia da dívida no valor de R$ 34.000.672,00 (trinta e quatro milhões, seiscentos e setenta e dois reais), nos termos do registro nº 4/205256. Ribeirão Preto, SP, 26 de outubro de 2023. Mari Lúcia Carraro, Oficiala. Selo digital: 1124903J4000000110600323H.

---

Continua no verso

Mod. 01

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FW53U-KTYGQ-ZKF22-697SC

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Esta certidão foi assinada por: LUCIANA AMICUCCI CAMPANELLI

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento



Folha 01 Verso

Código Nacional de Matrícula 112490.2.0224932-78

FICHA COMPLEMENTAR - 205256-20-1 (778432)

AV.3 - Prenotação nº 608.395, de 14/05/2024. (DESLIGAMENTO). A futura unidade desta ficha complementar fica desligada da hipoteca registrada sob nº 4/205256, transportada para esta ficha pela averbação nº 2, em virtude da autorização da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, contida no instrumento particular datado de 22 de abril de 2024. Ribeirão Preto, SP, 17 de maio de 2024. Juliana Lacava Ruffato Puche Oliveira _____, escrevente autorizada. Selo digital: 1124903310000000122769124S.

---

R.4 - Prenotação nº 608.395, de 14/05/2024. (VENDA E COMPRA). Nos termos do instrumento particular nº 8.7877.1960660-1, amparado pela Lei 4.380/64, datado de 22 de abril de 2024, a proprietária **LAR ESTADOS UNIDOS CONDOMÍNIO 1 INCORPORADORA SPE LTDA**, já qualificada, vendeu a futura unidade desta ficha complementar a **ANDRE LUIZ BATAGLION**, CPF nº 351.747.208-52, nascido em 28/11/1985, e **JESSICA CRISTINA DO NASCIMENTO**, CPF nº 430.200.368-52, nascida em 22/05/1993, brasileiros, solteiros, auxiliares de escritório e assemelhados, residentes e domiciliados na Rua Alcides de Araujo, 620, nesta cidade, pelo valor de R$ 38.009,72 (trinta e oito mil, nove reais e setenta e dois centavos). Valor venal de R$ 22.515,12. A aquisição da futura unidade imobiliária se deu pelo valor total de R$ 300.000,00. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 17 de maio de 2024. Juliana Lacava Ruffato Puche Oliveira _____, escrevente autorizada. Selo digital: 1124903210000000122768924F.

---

R.5 - Prenotação nº 608.395, de 14/05/2024. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Nos termos do instrumento particular nº 8.7877.1960660-1, amparado pela Lei 4.380/64, datado de 22 de abril de 2024, os proprietários **ANDRE LUIZ BATAGLION** e **JESSICA CRISTINA DO NASCIMENTO**, já qualificados, alienaram fiduciariamente a futura unidade desta ficha complementar a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília, DF, para garantia da dívida no valor de R$ 230.428,18 (duzentos e trinta mil, quatrocentos e vinte e oito reais e dezoito centavos), destinada à aquisição do imóvel (R.4), que será paga por meio de encargos, vencível o primeiro em 21/05/2024, sendo na fase de amortização 420 parcelas mensais, com a primeira no valor de R$ 1.657,38, estabelecidos juros às taxas mensais nominal e efetiva de 0,6383%, anual nominal de 7,6600% e anual efetiva de 7,9347%, e sistema de amortização da Tabela Price - TP; tudo nos termos e sob as demais cláusulas e condições constantes no título. Há previsão de vencimento antecipado, conforme pactuado. Para efeitos de venda em público leilão foi atribuído ao imóvel o valor de R$ 350.000,00 e para intimação dos devedores fiduciantes foi estabelecido o prazo de carência de 15 dias. O financiamento concedido aos fiduciantes adveio dos recursos do FGTS. Ribeirão Preto, SP, 17 de maio de 2024. Juliana Lacava Ruffato Puche Oliveira _____, escrevente autorizada. Selo digital: 1124903210000000122769024W.

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FW53U-KTYGQ-ZKF22-697SC

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
Esta certidão foi assinada por: LUCIANA AMICUCCI CAMPANELLI
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui este documento

2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Folha 02 Frente

Código Nacional de Matrícula 112490.2.0224932-78

LIVRO nº 2 - Registro Geral

AV.6/224932 - Prenotação nº 648.640, de 27/10/2025. (INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO). A construção do empreendimento denominado Condomínio Lar Estados Unidos I foi finalizada e submetida à instituição de condomínio nos termos do registro nº 414/205256, e tem sua convenção condominial registrada sob nº 15987, Livro 3, Registro Auxiliar. A unidade encontra-se cadastrada na municipalidade local sob nº **407.650**. Ribeirão Preto, SP, 18 de novembro de 2025. Mari Lúcia Carraro, Oficiala. Selo digital: 1124903J40000002796806251.

---

AV.7/224932 - Prenotação nº 665.084, de 03/06/2026. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE). Nos termos do parágrafo 7º do artigo 26 da Lei 9.514/97, a propriedade do imóvel desta matrícula torna-se definitiva em nome da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília, DF, em virtude dos fiduciantes **ANDRE LUIZ BATAGLION** e **JESSICA CRISTINA DO NASCIMENTO**, já qualificados, não terem purgado a mora quando das suas intimações em 15/07/2026, conforme certidão datada de 06 de agosto de 2026. Valor venal de R$ 87.678,01. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 18 de setembro de 2026. Leandro Maurílio Coutinho, escrevente autorizado. Selo digital: 1124903310000003006531 26Z.

---

Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 224932; que nos arquivos desta serventia não há outro registro de ônus real ou de ação pessoal reipersecutória gravando o imóvel, além dos eventualmente nela relatados; e que foi extraída nos termos do artigo 19 § 1º da Lei 6.015/73.

Assinado digitalmente.

Consulte pelo site: https://selodigital.tjsp.jus.br

Ultimo ato - 7
Certidão já cotada no título
665084

Ribeirão Preto, 18 de Setembro de 2026.

Selo digital: 1124903C30000003006534269.

Avenida Antônio Diederichsen, 400, Jardim América, CEP: 14020-250 Tel. (16) 2111-9200

Mod. 01

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FW53U-KTYGQ-ZKF22-697SC

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Esta certidão foi assinada por: LUCIANA AMICUCCI CAMPANELLI

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar