



Valide aqui este documento

CNM nº: 111435.2.0186835-97

**MATRÍCULA**

**186.835**

**FICHA**

**01**

# 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 07 de junho de 2018.

## LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

### **IMÓVEL:** Rua 8, lote nº 39 da quadra nº 23, loteamento Macaúba.

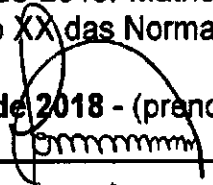
Um terreno urbano, situado neste município, com frente para a rua 8, constituído do lote nº 39 da quadra nº 23 do loteamento denominado Macaúba, de forma regular, medindo 7,00 metros de frente para a rua 8, de quem do centro do lote olha a rua 8, mede 21,00 metros do lado direito confrontando com o lote nº 40, 21,00 metros do lado esquerdo confrontando com o lote nº 38, 7,00 metros nos fundos confrontando com o lote nº 22, perfazendo uma área de 147,00 metros quadrados.

**CADASTRO MUNICIPAL:** 365.317 (em área maior).

**PROPRIETÁRIA:** MACAÚBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS - SPE I LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 20.267.576/0001-27, com sede neste município, na avenida Presidente Vargas nº 43, apto 111, Jardim América.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.14/53.923 e R.09/142.401, ambos de 14 de dezembro de 2016 (matrícula 180.372 de 26 de junho de 2017); loteamento registrado sob nº 07 na matrícula nº 180.372 em 07 de junho de 2018. Matrícula aberta em conformidade com disposto no item 55, alínea "a" do capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Ribeirão Preto, 07 de junho de 2018 - (prenotação nº 449.024 de 04/05/2018).

**A Escrevente:** , (Tuane Costa Mello Moreira).

### **Av.01/186.835 - RESTRIÇÃO ADMINISTRATIVA.**

Em 07 de junho de 2018 - (prenotação nº 449.024 de 04/05/2018).

O imóvel objeto da presente matrícula fica vinculado a venda para famílias com renda de até três salários mínimos constantes do cadastro municipal de demanda habitacional, em atendimento ao § 4º do artigo 117 da Lei Complementar Municipal nº 2.505/2012 e a comercialização se dará sob fiscalização da COHAB/RP, que por meio de resolução poderá delegar a fiscalização a outro órgão público municipal.

**A Escrevente:** , (Tuane Costa Mello Moreira).

### **R.02/186.835 - HIPOTECA.**

Em 03 de fevereiro de 2020- (prenotação nº 480.755 de 21/01/2020).

Por instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças - contrato nº 8.7877.0668499-4, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei 4.380/1964, datado de 11 de setembro de 2019 e 1º termo de aditivo ao contrato de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças de 26 de novembro de 2019, firmados em São Paulo/SP, a proprietária MACAÚBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS - SPE I LTDA, já qualificada, deu em GARANTIA HIPOTECÁRIA o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com os imóveis das matrículas nºs 186.336, 186.337, 186.338, 186.339,

(segue no verso)



Valide aqui este documento

**MATRÍCULA**

**186.835**

**FICHA**

**01**

**Verso**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KFQ28-6MEDU-UU4LM-FMZ73>

186.340, 186.341, 186.342, 186.343, 186.344, 186.345, 186.346, 186.347, 186.348,  
 186.349, 186.350, 186.351, 186.352, 186.353, 186.354, 186.355, 186.356, 186.357,  
 186.358, 186.359, 186.360, 186.361, 186.362, 186.363, 186.364, 186.365, 186.366,  
 186.367, 186.368, 186.369, 186.370, 186.371, 186.372, 186.378, 186.379, 186.380,  
 186.381, 186.382, 186.383, 186.384, 186.385, 186.386, 186.387, 186.388, 186.389,  
 186.390, 186.391, 186.392, 186.393, 186.394, 186.397, 186.398, 186.399, 186.400,  
 186.401, 186.402, 186.403, 186.404, 186.405, 186.406, 186.407, 186.408, 186.409,  
 186.410, 186.411, 186.466, 186.467, 186.468, 186.469, 186.470, 186.471, 186.472,  
 186.473, 186.474, 186.475, 186.476, 186.477, 186.478, 186.479, 186.480, 186.481,  
 186.482, 186.488, 186.489, 186.490, 186.491, 186.492, 186.493, 186.494, 186.495,  
 186.496, 186.630, 186.652, 186.653, 186.654, 186.655, 186.656, 186.657, 186.658,  
 186.659, 186.660, 186.661, 186.662, 186.663, 186.664, 186.665, 186.666, 186.667,  
 186.668, 186.669, 186.670, 186.671, 186.672, 186.673, 186.674, 186.675, 186.676,  
 186.677, 186.678, 186.686, 186.687, 186.688, 186.691, 186.692, 186.693, 186.694,  
 186.695, 186.696, 186.697, 186.698, 186.703, 186.704, 186.705, 186.707, 186.709,  
 186.710, 186.712, 186.713, 186.748, 186.749, 186.751, 186.755, 186.757, 186.758,  
 186.762, 186.764, 186.765, 186.768, 186.769, 186.770, 186.771, 186.773, 186.774,  
 186.775, 186.776, 186.778, 186.779, 186.780, 186.781, 186.782, 186.783, 186.785,  
 186.787, 186.788, 186.789, 186.790, 186.791, 186.792, 186.793, 186.794, 186.796,  
 186.802, 186.803, 186.804, 186.805, 186.806, 186.807, 186.808, 186.809, 186.810,  
 186.811, 186.812, 186.813, 186.814, 186.815, 186.816, 186.817, 186.818, 186.819,  
 186.820, 186.821, 186.822, 186.823, 186.824, 186.825, 186.826, 186.827, 186.828,  
 186.829, 186.830, 186.831, 186.832, 186.833, 186.834, 186.836, 186.837, 186.838,  
 186.839, 186.840, 186.841, 186.842, 186.843, 186.844, 186.845, 186.846, 186.847,  
 186.848, 186.849, 186.850, 186.851, 186.858, 186.859, 186.860, 186.861, 186.862,  
 186.863, 186.864, 186.865, 186.866, 186.867, 186.868, 186.869, 186.870, 186.871,  
 186.872, 186.873, 186.874, 186.875, 186.876, 186.877, 186.878, 186.879, 186.880,  
 186.923, 186.926, 186.927, 186.929, 186.930, 186.934, 186.935, 186.936, 186.937,  
 186.938, 186.940 e 186.942, todas deste Registro de Imóveis, 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 00.360.305.00001-04, para garantia da dívida de responsabilidade da devedora **CASASMAIS MACAÚBA INCORPORAÇÕES LTDA**, com sede neste município, na rua Cerqueira César nº 1730, sala 16, Jardim Sumaré, inscrita no CNPJ/MF sob nº 30.833.017/0001-90, no valor de **R\$ 24.587.359,48** (vinte e quatro milhões, quinhentos e oitenta e sete mil, trezentos e cinquenta e nove reais e quarenta e oito centavos), destinados a construção do empreendimento denominado Loteamento Macaúba (Reserva Macaúba Garden), composto de 260 unidades, valor este a ser utilizado e amortizado da seguinte forma: **a) LIBERAÇÃO DO CRÉDITO:** o crédito será disponibilizado em parcelas, em valor proporcional ao percentual da execução das obras do empreendimento e de acordo com o cronograma físico-financeiro indicado no título; **b)**

**(segue na ficha 02)**



Valide aqui este documento

CNM nº: 111435.2.0186835-97

**MATRÍCULA**

**186.835**

**FICHA**

**02**

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

**LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL**

Ribeirão Preto, 03 de fevereiro de 2020.

Código (CNS) nº: 11.143-5

**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, na forma constante do título; **c) PRAZOS DE CONSTRUÇÃO:** período da construção: 36 meses; prazo total do financiamento: 24 meses após a liberação da última parcela, na forma constante do título; e **d) FORMA DE AMORTIZAÇÃO:** o primeiro pagamento será realizado no primeiro dia do mês subsequente à liberação da última parcela do crédito aberto, prevista no cronograma físico-financeiro indicado no título, e os demais pagamentos vencerão no mesmo dia dos meses subsequentes. O valor total dos imóveis para fins do artigo 1484 do Código Civil é de R\$ 37.529.000,00 (trinta e sete milhões, quinhentos e vinte e nove mil reais). Demais termos e condições constantes do título. Valor proporcional: R\$ 94.566,76.

Selo digital número: 111435321QW000176212QM20V.

O Escrevente:  (Paulo Cesar Alves).

**Av.03/186.835 - CADASTRO.**

Em 26 de fevereiro de 2020 - (prenotação nº 481.926 de 13/02/2020).

Por instrumento particular nº 8.7877.0700067-3, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado neste município em 25 de outubro de 2019, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP em 17/02/2020, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte 373.219.

Selo digital número: 111435331KW000181453KQ20W.

O Escrevente:  (Bruno Magalhães de Paiva Marques).

**Av.04/186.835 - ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO DE VIA PÚBLICA.**

Em 26 de fevereiro de 2020 - (prenotação nº 481.926 de 13/02/2020).

Por instrumento particular mencionado na Av.03 e decreto municipal nº 236 de 20 de setembro de 2019 publicado no D.O.M. em 24 de setembro de 2019, procede-se a presente averbação para constar que a antiga rua "08" atualmente denomina-se rua Carlos César Vendrusculo.

Selo digital número: 111435331UG000181454CG20J.

O Escrevente:  (Bruno Magalhães de Paiva Marques).

**Av.05/186.835 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.**

Em 26 de fevereiro de 2020 - (prenotação nº 481.926 de 13/02/2020).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, procede-se a presente averbação para constar o CANCELAMENTO da hipoteca objeto do R.02/186.835, em virtude da quitação outorgada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada. Valor da dívida: R\$ 94.566,76 (noventa e quatro mil, quinhentos e sessenta e seis reais e setenta e seis centavos).

Selo digital número: 111435331PJ000181455SA20K.

(segue no verso)

Valide aqui  
este documento**MATRÍCULA****186.835****FICHA****02****Verso**

O Escrevente:  (Bruno Magalhães de Paiva Marques).

**R.06/186.835 - VENDA E COMPRA.**

Em 26 de fevereiro de 2020 - (prenotação nº 481.926 de 13/02/2020).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **MACAÚBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS - SPE I LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **FABIOLA DE NOVAIS COELHO**, brasileira, solteira, maior, auxiliar de escritório e assemelhados, RG nº 64.060.309-9-SSP/SP, CPF/MF nº 077.096.715-94, residente e domiciliada neste município, na rua Raphael de Leo nº 371, Vila Guiomar, o imóvel objeto da presente matrícula pelo valor de **R\$ 40.125,34** (quarenta mil, cento e vinte e cinco reais e trinta e quatro centavos). Valor venal: R\$ 65.359,14.

Selo digital número: 111435321TQ000181456TA204.

O Escrevente:  (Bruno Magalhães de Paiva Marques).

**R.07/186.835 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

Em 26 de fevereiro de 2020 - (prenotação nº 481.926 de 13/02/2020).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **FABIOLA DE NOVAIS COELHO**, já qualificada, 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 sob 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\$ 85.470,00** (oitenta e cinco mil, quatrocentos e setenta reais), a ser reembolsado em 360 parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira delas em 25/11/2019, no valor de R\$ 475,56, já acrescida de juros a taxa nominal de 5,00% e efetiva de 5,1161% ao ano, calculadas pelo sistema de amortização Price. O valor da dívida garantido pela alienação fiduciária destina-se à aquisição do terreno mencionada no R.06 e à construção nele de um prédio residencial, tendo a operação sido contratada nos seguintes moldes: 1) Valor total da operação e origem dos recursos: o total da operação, no valor de R\$ 133.000,00 corresponde ao somatório dos seguintes valores: R\$ 31.499,00 pagos com recursos próprios, R\$ 16.031,00 recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto, e R\$ 85.470,00 com recursos do financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal, os quais são garantidos pela alienação fiduciária objeto do presente registro; 2) Aplicação dos recursos: o valor da operação acima mencionada, destina-se à aquisição do imóvel objeto desta matrícula e à construção nele de um prédio residencial. Prazo de construção: 26/09/2022. 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\$ 133.000,00 (cento e trinta e três 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

(segue na ficha 03)



Valide aqui este documento

CNM nº: 111435.2.0186835-97

**MATRÍCULA**

**186.835**

**FICHA**

**03**

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

**LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL**

Ribeirão Preto, 26 de fevereiro de 2020.

Código (CNS) nº: 11.143-5

previstos no parágrafo 2º, do Artigo nº 26, da Lei 9.514/97. Origem dos recursos: FGTS. Demais cláusulas e condições constantes no título.

Selo digital número: 1114353210FH000181457MI20B.

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

**Av.08/186.835 - CONSTRUÇÃO.**

Em 29 de março de 2021 - (prenotação nº 497.027 de 01/03/2021).

Por requerimento firmado neste município em 22 de janeiro de 2021, procede-se a presente averbação para constar a **CONSTRUÇÃO** de um prédio residencial, com a área de 42,90 metros quadrados, que recebeu o nº **465 da rua Carlos César Vendrusculo**, em conformidade com o habite-se nº 2020/2728 de 08 de dezembro de 2020, expedido pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP e Certidão Negativa de Débitos Previdenciários nº 000452021-88888186, emitida em 25/02/2021 pela Receita Federal do Brasil. Atribuído o valor de R\$ 44.220,03. Valor da construção de acordo com o Sinduscon: **R\$ 45.195,57** (quarenta e cinco mil, cento e noventa e cinco reais e cinquenta e sete centavos).

Selo digital número: 111435331UL000295660KH21Y.

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

**Av.09/186.835 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.**

Em 11 de setembro de 2024 - (prenotação nº 563.564 de 20/05/2024).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 03 de setembro de 2024, recepcionado eletronicamente, 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 07 desta matrícula e mediante recolhimento do ITBI no valor de R\$ 2.763,32, 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\$ 138.166,05** (cento e trinta e oito mil, cento e sessenta e seis reais e cinco centavos), devendo a credora cumprir as obrigações determinadas pelo artigo nº 27 da Lei 9.514/97. Valor venal: R\$ 107.590,05.

Selo digital número: 111435331FH000757266NS24Y.

A Escrevente: , (Joseane Soares Forggia Carrocini).

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KFQ28-6MEDU-UU4LM-FMZ73>

Documentos assinados digitalmente  
www.registradores.onr.org.br

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui  
este documento

**MATRÍCULA**

**FICHA**

**Verso**

### CERTIDÃO

Prenotação nº 563564

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente CERTIDÃO DIGITAL, em inteiro teor, reproduz todos os atos relativos a ônus e alienações referentes à matrícula nº 186835, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/73, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima.

Ribeirão Preto-SP, 11/09/2024 - 09:34

Christiane Regina Silva Téo - Escrevente       Bruno Magalhães de Paiva Marques - Escrevente  
 Thales Pavan - Escrevente                       Luis Augusto Manha dos Santos - Escrevente  
 Joseane Soares Forggia Carrocini - Escrevente

\* As custas e emolumentos relativos à emissão desta certidão se encontram incluídas no recibo de atos praticados anexo ao título.

Selo Digital nº 111435391TW000757265NH243 - Para consultar o selo acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KFQ28-6MEDU-UU4LM-FMZ73>



Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

**saec**  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado