



Valide aqui este documento

CNM nº: 111435.2.0206461-98

**MATRÍCULA**  
**206.461**

**FICHA**  
**01**

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.186.413/Apto.302 - B.5 FCC: 11.191  
Ribeirão Preto, 24 de março de 2021.

**LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL**

Código (CNS) nº: 11.143-5

**IMÓVEL:** Apartamento nº 302, Bloco 5, Conquista Macaúba, rua Geraldo Rinhel Sobrinho nº 250.

Apartamento nº 302, localizado no 3º pavimento, Bloco 5, do empreendimento em fase de construção, denominado Conquista Macaúba, situado neste município, na rua Geraldo Rinhel Sobrinho nº 250, que possuirá área privativa (útil) coberta de 43,270 metros quadrados, área comum coberta de 7,560 metros quadrados, área total coberta de 50,830 metros quadrados, área comum total descoberta de 42,991 metros quadrados, área total real de 93,821 metros quadrados, correspondendo-lhe ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,002153553, com direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem individual e indeterminada.

**CADASTRO MUNICIPAL:** 372.797 (em área maior).

**PROPRIETÁRIA:** NOVA ALMENARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 28.835.733/0001-65, com sede em Belo Horizonte/MG, na rua dos Otoni nº 177, Santa Efigênia,

**REGISTRO ANTERIOR:** R.03/186.413 de 27 de janeiro de 2020; e incorporação de condomínio registrada sob nº 04 na matrícula nº 186.413 em 18 de fevereiro de 2020. Ficha complementar aberta em conformidade com disposto no item 221.1 do capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Ribeirão Preto, 24 de março de 2021 - (prenotação nº 497.916 de 17/03/2021).

Selo digital número: 111435311XK000293985MN212.

A Escrevente: Joseane Soares Forggia Carrocini, (Joseane Soares Forggia Carrocini).

**Av.01 - TRANSPORTE DE HIPOTECA.**

Em 24 de março de 2021 - (prenotação nº 497.916 de 17/03/2021).

Procede-se a presente averbação para constar que em conformidade com o registro nº 06 da matrícula nº 186.413, o imóvel objeto desta ficha complementar 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, para garantia da dívida no valor de **R\$ 16.623.980,48** (dezesseis milhões, seiscentos e vinte e três mil, novecentos e oitenta reais e quarenta e oito centavos). Valor proporcional: R\$ 74.214,20.

Selo digital número: 111435331AS000293986DQ212.

A Escrevente: Joseane Soares Forggia Carrocini, (Joseane Soares Forggia Carrocini).

**Av.02 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.**

Em 01 de outubro de 2021 - (prenotação nº 507.029 de 01/09/2021).

Por instrumento particular nº 8.7877.1203366-5, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado neste município em 16 de agosto de 2021, recepcionado eletronicamente sob nº AC000991601, nos termos dos itens 365 e ss, do capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da hipoteca

(segue no verso)

Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA

206.461

FICHA

01

Verso

M.186.413/Apto.302 - B.5 FCC: 11.191

objeto da **Av.01** da presente ficha, em virtude da quitação outorgada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. Valor da dívida: **R\$ 74.214,20** (setenta e quatro mil, duzentos e quatorze reais e vinte centavos).

Selo digital número: 111435331LX000359371KU21J.

O Escrevente: \_\_\_\_\_, (Luiz Paulo de Sousa).

### R.03 - VENDA E COMPRA

Em **01 de outubro de 2021**- (prenotação nº 507.029 de 01/09/2021).

Por instrumento particular mencionado na **Av.02**, **NOVA ALMENARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **DERICK MOISES MARQUES PONCIANO DA SILVA**, brasileiro, solteiro, maior, atleta profissional e técnico em desportos, RG nº 54.899.379-8-SSP/SP, CPF/MF nº 471.383.228-60, residente e domiciliado neste município, na rua Monte Alto nº 546, Jardim Salgado Filho, o imóvel objeto da presente ficha, pelo valor de **R\$ 9.416,84** (nove mil, quatrocentos e dezesseis reais e oitenta e quatro centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: **1) Valor total e origem dos recursos: R\$ 139.000,00**, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R\$ 25.742,64** pagos com recursos próprios, **R\$ 11.289,00** desconto concedido pelo FGTS e **R\$ 101.968,36** pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. **2) Aplicação dos recursos: R\$ 9.416,84** (nove mil, quatrocentos e dezesseis reais e oitenta e quatro centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e **R\$ 129.583,16** (cento e vinte e nove mil, quinhentos e oitenta e três reais e dezesseis centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: **R\$ 25.866,72**. Prazo para construção desta unidade habitacional é **18/12/2023**.

Selo digital número: 111435321AY000359372VQ212.

O Escrevente: \_\_\_\_\_, (Luiz Paulo de Sousa).

### R.04 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Em **01 de outubro de 2021**- (prenotação nº 507.029 de 01/09/2021).

Por instrumento particular mencionado na **Av.02**, **DERICK MOISES MARQUES PONCIANO DA SILVA**, já qualificado, deu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** o imóvel objeto da presente ficha 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\$ 101.968,36** (cento e um mil, novecentos e sessenta e oito reais e trinta e seis 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 5,5000% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 5,6407% ao ano, sendo a primeira delas, no valor de **R\$ 600,03**, com vencimento para 17/09/2021, e as seguintes em igual dia dos meses subsequentes. Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se o devedor

(segue na ficha 02)



Valide aqui este documento

CNM nº: 111435.2.0206461-98

**MATRÍCULA**  
**206.461**

**FICHA**  
**02**

# 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.186.413/Apto.302 - B.5 FCC: 11.191  
Ribeirão Preto, 01 de outubro de 2021.

## LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

possuidor direto e a credora fiduciária possuidora indireta do imóvel objeto desta ficha. Para os efeitos do art. 24, VI, da Lei 9.514/97 foi estipulado o valor da garantia em R\$ 139.000,00 (cento e trinta e nove 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 §2º, do artigo nº 26, da Lei 9.514/97. Origem dos recursos: FGTS/União. Demais cláusulas e condições constantes no título.  
Selo digital número: 111435321PM000359373XJ21T.

O Escrevente: \_\_\_\_\_, (Luiz Paulo de Sousa).

### Av.05/206.461 - CONCLUSÃO DE OBRA.

Em 29 de março de 2023 - (prenotação nº 538.117 de 14/03/2023).

Por instrumento particular firmado neste município em 02 de fevereiro de 2023, procede-se a presente averbação para constar que em virtude da construção do empreendimento denominado **Conquista Macaúba**, que recebeu o nº 250 da rua **Geraldo Rinhel Sobrinho** (Av.10/186.413) e instituição do respectivo condomínio (R.11/186.413), esta ficha passa a constituir a matrícula nº 206.461, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula, já concluído.

Selo digital número: 1114353811L000561675FY23K.

O Escrevente: \_\_\_\_\_, (Rafael Talamoni).

### Av.06/206.461 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Em 29 de março de 2023 - (prenotação nº 538.117 de 14/03/2023).

Por instrumento particular firmado neste município em 02 de fevereiro de 2023, procede-se a presente averbação para constar que a convenção do condomínio "**Conquista Macaúba**" foi registrada nesta data e unidade de serviço, no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº 15.039.

Selo digital número: 111435331RX000561676DF23T.

O Escrevente: \_\_\_\_\_, (Rafael Talamoni).

### R.07/206.461 - ATRIBUIÇÃO.

Em 29 de março de 2023 - (prenotação nº 538.117 de 14/03/2023).

Por instrumento particular firmado neste município em 02 de fevereiro de 2023, procede-se o presente registro para consignar que, em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **Conquista Macaúba**, o apartamento objeto desta matrícula, o qual foi avaliado em R\$ 129.583,16, teve os direitos de devedor fiduciante atribuídos a **DERICK MOISES MARQUES PONCIANO DA SILVA**, e os direitos de credora fiduciária foram atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todos já qualificados.

(segue no verso)



Valide aqui este documento

**MATRICULA**

**206.461**

**FICHA**

**02**

**Verso**

Selo digital número: 111435321KY000561677TU23V.

O Escrevente: Rafael Talamoni, (Rafael Talamoni).

**Av.08/206.461 - CADASTRO.**

Em 04 de dezembro de 2024 - (prenotação nº 567.641 de 18/07/2024).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 27 de novembro de 2024, recepcionado eletronicamente, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP, em 25/11/2024, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte 395.336.

Selo digital número: 111435331WA000791979KS24M.

A Escrevente: Joseane Soares Forggia Carrocini, (Joseane Soares Forggia Carrocini).

**Av.09/206.461 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.**

Em 04 de dezembro de 2024 - (prenotação nº 567.641 de 18/07/2024).

Por requerimento mencionado na Av.08, 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 04 desta matrícula e mediante recolhimento do ITBI no valor de R\$ 2.892,93, 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\$ 144.646,68 (cento e quarenta e quatro mil, seiscentos e quarenta e seis reais e sessenta e oito centavos), devendo a credora cumprir as obrigações determinadas pelo Artigo nº 27 da Lei 9.514/97. Valor venal: R\$ 57.147,50.

Selo digital número: 111435331BW000791980XE244.

A Escrevente: Joseane Soares Forggia Carrocini, (Joseane Soares Forggia Carrocini).

**CERTIDÃO**

Prenotação nº 567641

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 206461, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/73, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima.

Ribeirão Preto-SP, 04/12/2024 - 08:20

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Christiane Regina Silva Té - Escrevente       | <input type="checkbox"/> Bruno Magalhães de Paiva Marques - Escrevente |
| <input type="checkbox"/> Thales Pavan - Escrevente                     | <input type="checkbox"/> Luis Augusto Manha dos Santos - Escrevente    |
| <input type="checkbox"/> 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 111435391KG000791976UD24J - 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/38YDN-8UENH-943BF-B6ZGD>