



Valide aqui este documento

CNM nº: 111435.2.0186837-91

MATRÍCULA

186.837

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 41 da quadra nº 23, loteamento Macaúba.

Um terreno urbano, situado neste município, com frente para a rua 8, constituído do lote nº 41 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 42, 21,00 metros do lado esquerdo confrontando com o lote nº 40, 7,00 metros nos fundos confrontando com o lote nº 20, 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.01/186.837 - 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.02/186.837 - 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****186.837****FICHA****01****Verso**Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DLJLA-ZV8VA-UZC8A-Q6CU9>

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, 186.835, 186.836, 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: 111435.2.0186837-91

MATRÍCULA

186.837

FICHA

02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

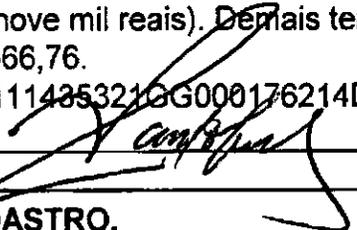
LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

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: 1114353212G000176214DW20L.

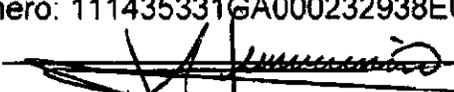
O Escrevente:  (Paulo Cesar Alves).

Av.03/186.837 - CADASTRO.

Em 29 de setembro de 2020 - (prenotação nº 489.658 de 16/09/2020).

Por instrumento particular nº 8.7877.0849257-0, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado neste município em 29 de maio de 2020, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP em 17/09/2020, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte 373.221.

Selo digital número: 111435331GA000232938EU20F.

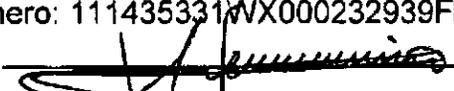
O Escrevente:  (Pedro Augusto Ferreira).

Av.04/186.837 - ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO DE VIA PÚBLICA.

Em 29 de setembro de 2020 - (prenotação nº 489.658 de 16/09/2020).

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: 111435331WX000232939FE20P.

O Escrevente:  (Pedro Augusto Ferreira).

Av.05/186.837 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 29 de setembro de 2020 - (prenotação nº 489.658 de 16/09/2020).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, procede-se a presente averbação para constar o CANCELAMENTO da hipoteca objeto do R.02/186.837, 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: 111435331TB000232940MJ20G.

(segue no verso)

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

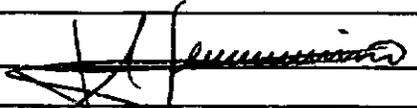
186.837

FICHA

02

Verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DLJLA-ZV8VA-UZC8A-Q6CU9>

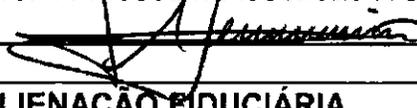
O Escrevente: , (Pedro Augusto Ferreira).

R.06/186.837 - VENDA E COMPRA.

Em 29 de setembro de 2020 - (prenotação nº 489.658 de 16/09/2020).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **MACAÚBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS - SPE I LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **FERNANDO JOSÉ PAVANELO**, brasileiro, divorciado, mecânico, CPF/MF nº 093.199.798-47, residente e domiciliado neste município, na rua Nicola Scavacini nº 315, Adelino Simioni, 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: 111435321KA000232941OT20D.

O Escrevente: , (Pedro Augusto Ferreira).

R.07/186.837 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 29 de setembro de 2020 - (prenotação nº 489.658 de 16/09/2020).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **FERNANDO JOSÉ PAVANELO**, 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 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 pelo devedor fiduciante, no valor de **R\$ 134.400,00** (cento e trinta e quatro mil e quatrocentos reais), a ser reembolsado em 360 parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira delas em 25/06/2020, no valor de R\$ 823,92, já acrescida de juros a taxa nominal de 5,5000% e efetiva de 5,6407% 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\$ 172.830,86 corresponde ao somatório dos seguintes valores: R\$ 23.900,00 pagos com recursos próprios, R\$ 9.904,86 com recursos das contas vinculadas do FGTS do adquirente, R\$ 4.626,00 recursos concedidos pelo FGTS/União na forma de desconto, e R\$ 134.400,00 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 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\$ 168.000,00 (cento e sessenta e oito 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: 111435.2.0186837-91

MATRÍCULA
186.837

FICHA
03

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

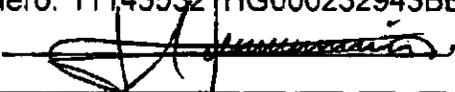
LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Ribeirão Preto, 29 de setembro 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/União. Demais cláusulas e condições constantes no título.

Selo digital número: 111435321HG000232943BE20I.

O Escrevente:  (Pedro Augusto Ferreira).

Av.08/186.837 - 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 445 da rua **Carlos César Vendrusculo**, em conformidade com o habite-se nº 2020/2730 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: 111435331FW000295664MB21K.

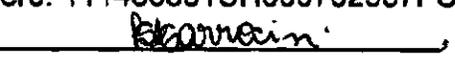
O Escrevente:  (Bruno Magalhães de Paiva Marques).

Av.09/186.837 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 02 de setembro de 2024 - (prenotação nº 564.472 de 31/05/2024).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 13 de agosto de 2024, recepcionado eletronicamente, 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 07 desta matrícula e mediante recolhimento do ITBI no valor de R\$ 3.489,61, 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\$ 174.480,66** (cento e setenta e quatro mil, quatrocentos e oitenta reais e sessenta e seis 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: 111435331UH000752537PS24I.

A Escrevente:  (Joseane Soares Forggia Carrocini).

CERTIDÃO

Prenotação nº 564472

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 **186837**, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/73, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima.

Ribeirão Preto-SP, 02/09/2024 - 16:44

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Christiane Regina Silva Téo - 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 111435391RO000752536AY24T - 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/DLJLA-ZV8VA-UZC8A-Q6CU9>

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado