



Valide aqui este documento

CNM nº: 111435.2.0203199-87

**MATRÍCULA**

**203.199**

**FICHA**

**01**

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

**LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL**

Código (CNS) nº: 11.143-5

M.186.181/Apto.107 FCC: 9.216

Ribeirão Preto, 06 de abril de 2020.

**IMÓVEL:** Apartamento nº 107, Condomínio Edifício Parc Sul Residencial, rua Horácio Pessini nº 145.

Apartamento nº 107, localizado no 1º pavimento ou 1º andar do empreendimento em fase de construção, denominado Condomínio Edifício Parc Sul Residencial, com frente para a rua Horácio Pessini nº 145, neste município, que possuirá 57,06 metros quadrados de área privativa, 29,51 metros quadrados de área comum de divisão proporcional, 15,81 metros quadrados de área comum de divisão não proporcional, correspondente a Vaga - 7M, totalizando a área de 102,38 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,462%.

**CADASTRO MUNICIPAL:** 370.604 (em área maior).

**PROPRIETÁRIA:** NOVA ALIANÇA SUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPÊ LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 28.114.266/0001-84, com sede neste município, na avenida Braz Olaia Acosta nº 727, Sala 1602, Office Tower, Jardim Califórnia.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.01/186.181 de 24 de setembro de 2018; e incorporação de condomínio registrada sob nº 03 da matrícula nº 186.181 em 05 de novembro de 2018, retificada pelas averbações nº 05 de 02 de janeiro de 2019, nº 06 de 19 de fevereiro de 2019, nº 07 de 29 de agosto de 2019 e nº 10 de 04 de dezembro de 2019. 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, 06 de abril de 2020 - (prenotação nº 483.667 de 27/03/2020).

Selo digital número: 111435311JV000189887LW20Z.

O Escrevente: , (Rafael Talamoni).

**Av.01 - TRANSPORTE DE REGIME DE AFETAÇÃO.**

Em 06 de abril de 2020- (prenotação nº 483.667 de 27/03/2020).

Procede-se a presente averbação para constar que, conforme averbação nº 04 da matrícula nº 186.181 de 05 de novembro de 2018, NOVA ALIANÇA SUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS - SPE LTDA, já qualificada, na qualidade de incorporadora do empreendimento que se denominará Condomínio Edifício Parc Sul Residencial, submeteu a incorporação registrada sob nº 03 da matrícula nº 186.181 em 05 de novembro de 2018, retificada pelas averbações nº 05 de 02 de janeiro de 2019, nº 06 de 19 de fevereiro de 2019, nº 07 de 29 de agosto de 2019 e nº 10 de 04 de dezembro de 2019, todas da matrícula nº 186.181, ao REGIME DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO, nos termos do artigo 31-A e 31-B 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.

(segue no verso)



Valide aqui  
este documento

**MATRÍCULA**  
**203.199**

**FICHA**  
**01**  
Verso

M.186.181/Apto.107 FCC: 9.216

Selo digital número: 111435331IN000189888QL20K.

O Escrevente: Rafael Talamoni, (Rafael Talamoni).**Av.02 - TRANSPORTE DE HIPOTECA.**

Em 06 de abril de 2020- (prenotação nº 483.667 de 27/03/2020).

Procede-se a presente averbação para constar que, em conformidade com o registro nº 12 da matrícula nº 186.181 de 01 de abril de 2020, o imóvel objeto desta ficha complementar encontra-se **HIPOTECADO** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes nºs 3/4, para garantia da dívida no valor de R\$ 21.505.559,12 (vinte e um milhões, quinhentos e cinco mil, quinhentos e cinquenta e nove reais e doze centavos). Valor proporcional: **R\$ 105.419,40**.

Selo digital número: 111435331JR000489889BB20C.

O Escrevente: Rafael Talamoni, (Rafael Talamoni).**Av.03 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.**

Em 06 de abril de 2021- (prenotação nº 498.165 de 24/03/2021).

Por instrumento particular nº 1.7877.0088987-1, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado neste município em 08 de março de 2021, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da hipoteca objeto da **Av.02** da presente ficha, em virtude da quitação outorgada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. Valor da dívida: **R\$ 105.419,40** (cento e cinco mil, quatrocentos e dezenove reais e quarenta centavos).

Selo digital número: 111435331KR000297953RJ21N.

O Escrevente: Paulo Cesar Alves, (Paulo Cesar Alves).**R.04 - VENDA E COMPRA.**

Em 06 de abril de 2021- (prenotação nº 498.165 de 24/03/2021).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **NOVA ALIANÇA SUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS - SPE LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **LORENA COELHO DE SOUZA BARROS**, brasileira, solteira, maior, proprietária de estabelecimento de prestação de serviços, CPF/MF nº 034.515.361-88, residente e domiciliada em Jaboticabal/SP, na rua Francisco Berchielli nº 250, casa, Jardim Brandi, o imóvel objeto da presente ficha, pelo valor de **R\$ 23.564,90** (vinte e três mil, quinhentos e sessenta e quatro reais e noventa centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: **1)** Valor total e origem dos recursos: R\$ 233.000,00, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R\$ 79.260,47** pagos com recursos próprios, e **R\$ 153.739,53** pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. **2)** Aplicação dos recursos: **R\$ 23.564,90** (vinte e três mil, quinhentos e sessenta e quatro reais e

(segue na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JRL35-GG2WJ-86TJ7-EQBFH>



Valide aqui este documento

CNM nº: 111435.2.0203199-87

**MATRÍCULA**

**203.199**

**FICHA**

**02**

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.186.181/Apto.107 FCC: 9.216

Ribeiirão Preto, 06 de abril de 2021.

**LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL**

Código (CNS) nº: 11.143-5

noventa centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e **R\$ 209.435,10** (duzentos e nove mil, quatrocentos e trinta e cinco reais e dez centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: **R\$ 5.291,38**. O prazo para construção desta unidade habitacional é 17/02/2023.

Selo digital número: 111435321DM000297955YJ21Y.

O Escrevente: , (Paulo Cesar Alves).

**R.05 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

Em 06 de abril de 2021- (prenotação nº 498.163 de 24/03/2021).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **LORENA COELHO DE SOUZA BARROS**, já qualificada, 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 pela devedora fiduciante, no valor de **R\$ 153.739,53** (cento e cinquenta e três mil, setecentos e trinta e nove reais e cinquenta e três centavos), a ser reembolsado em 360 parcelas mensais e sucessivas, calculadas pelo sistema de amortização Price/TR - Tabela Price, índice de atualização do saldo devedor: TR, e sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 7,7808% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 8.0000% ao ano, sendo a primeira delas, no valor de **R\$ 1.168,84**, com vencimento para 08/04/2021, e as seguintes em igual dia dos meses subsequentes. 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 ficha. Para os efeitos do art. 24, VI, da Lei 9.514/97 foi estipulado o valor da garantia em **R\$ 233.000,00** (duzentos e trinta e três mil reais) conforme cláusula 22. De acordo com a cláusula 18 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: SBPE. Demais cláusulas e condições constantes no título.

Selo digital número: 111435321DM000297956NN213.

O Escrevente: , (Paulo Cesar Alves).

**Av.06/203.199 - CONCLUSÃO DE OBRA.**

Em 14 de setembro de 2022- (prenotação nº 525.054 de 26/07/2022).

Por instrumento particular firmado neste município em 13 de julho de 2022, procede-se a presente averbação para constar que em virtude da construção do empreendimento denominado **Condomínio Edifício Parc Sul Residencial**, que recebeu o nº 145 da rua **Horácio Pessini** (Av.14/186.181) e instituição do respectivo condomínio (R.15/186.181), esta ficha passa a constituir a matrícula nº 203.199, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula, já concluído.

(segue no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JRL35-GG2WJ-86TJ7-EQBFH>

ONR

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

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

MATRÍCULA

203.199

FICHA

02

Verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JRL35-GG2WJ-86TJ7-EQBFH>

Selo digital número: 111435331FD000488617JV22V.

A Escrevente: *Ribeiro*, (Ana Claudia Dias Ribeiro).**Av.07/203.199 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.**

Em 14 de setembro de 2022 - (prenotação nº 525.054 de 26/07/2022).

Por instrumento particular firmado neste município em 13 de julho de 2022, procede-se a presente averbação para constar que a convenção do condomínio "Edifício Parc Sul Residencial" foi registrada nesta data e unidade de serviço, no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº 14.958.

Selo digital número: 111435331HU000488618FC22F.

A Escrevente: *Ribeiro*, (Ana Claudia Dias Ribeiro).**R.08/203.199 - ATRIBUIÇÃO.**

Em 14 de setembro de 2022 - (prenotação nº 525.054 de 26/07/2022).

Por instrumento particular firmado neste município em 13 de julho de 2022, procede-se o presente registro para consignar que, em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **Condomínio Edifício Parc Sul Residencial**, o apartamento objeto da presente matrícula, o qual foi avaliado em R\$ 209.435,10, teve os **direitos de devedor fiduciante** atribuídos a **LORENA COELHO DE SOUZA BARROS**, e os **direitos de credora fiduciária** foram atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todos já qualificados.

Selo digital número: 111435321GW000488619OO22H.

A Escrevente: *Ribeiro*, (Ana Claudia Dias Ribeiro).**Av.09/203.199 - CADASTRO.**

Em 12 de julho de 2024 - (prenotação nº 555.461 de 08/01/2024).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 10 de junho de 2024, recepcionado eletronicamente, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP, em 21/06/2024, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte 383.569.

Selo digital número: 111435331FW000734150LI24R.

A Escrevente: *Joseane Soares Forggia Carrocini*, (Joseane Soares Forggia Carrocini).**Av.10/203.199 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.**

Em 12 de julho de 2024 - (prenotação nº 555.461 de 08/01/2024).

Por requerimento mencionado na Av.09, 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 05 desta matrícula e mediante recolhimento do ITBI no valor de

(segue na ficha 03)



Valide aqui este documento

CNM nº: 111435.2.0203199-87

**MATRÍCULA**  
**203.199**

**FICHA**  
**03**

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

RIBEIRÃO PRETO - SP

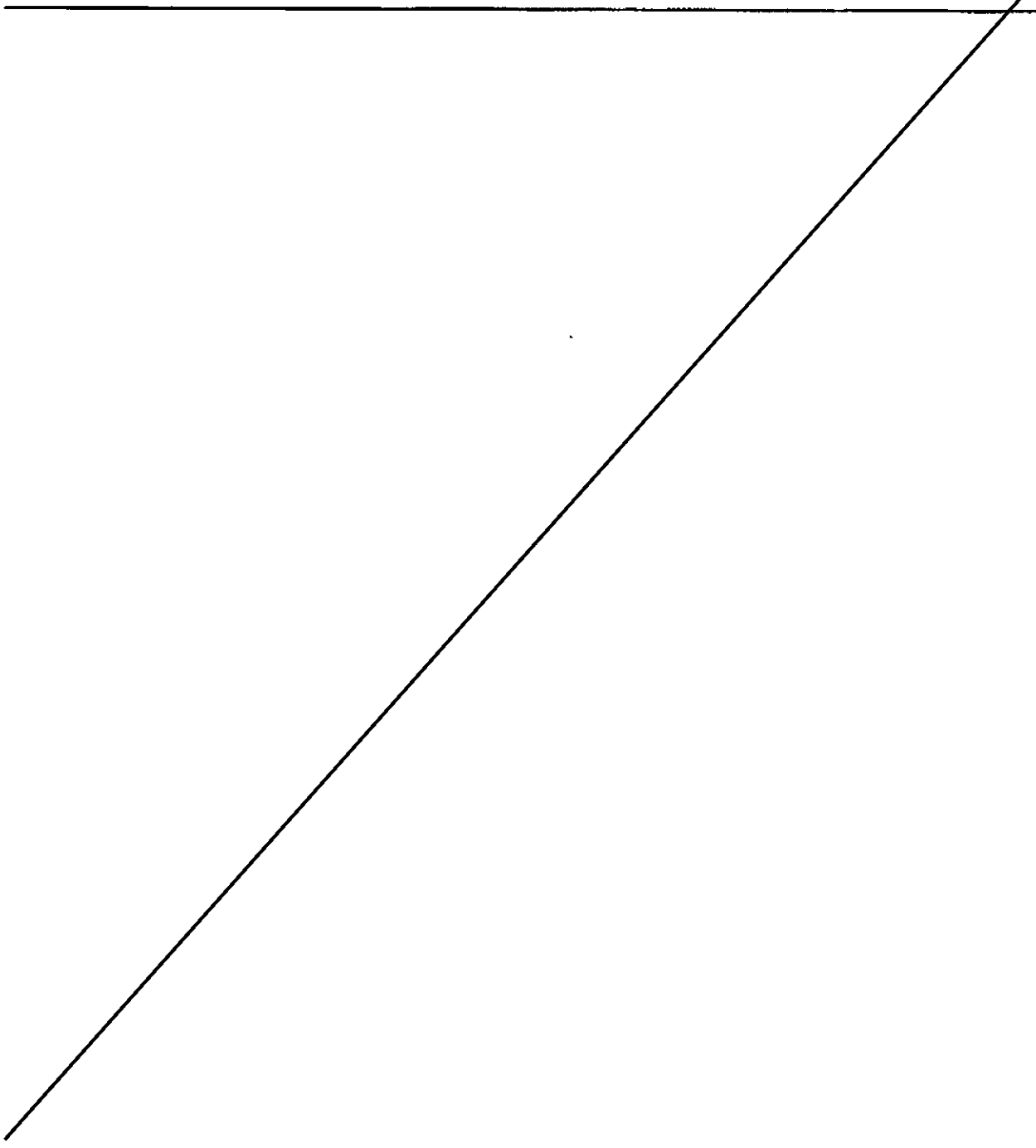
Ribeirão Preto, 12 de julho de 2024.

**LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL**

R\$ 4.821,21, 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\$ 241.060,30** (duzentos e quarenta e um mil e sessenta reais e trinta centavos), devendo a credora cumprir as obrigações determinadas pelo artigo nº 27 da Lei 9.514/97. Valor venal: R\$ 92.238,94.

Selo digital número: 111435331QI000734151KT24V.

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



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JRL35-GG2WJ-86TJ7-EQBFH>

onr

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

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui  
este documento

**MATRÍCULA**

**FICHA**

**Verso**

### CERTIDÃO

Prenotação nº 555461

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 203199, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/73, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima.

Ribeirão Preto-SP, 12/07/2024 - 10:17

- |  |  |
|--|--|
| <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 111435391XR000734147NN24U - 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/JRL-35-GG2WJ-86TJ7-EQBFH>