



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AH7UN-DVV2M-DK8LV-LSGBS>

CNM nº: 111435.2.0174946-68

MATRÍCULA
174.946

FICHA
01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 11 de outubro de 2016.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: rua 87, lote nº 37, quadra nº 85 - Jardim Cristo Redentor.

Um terreno urbano, situado neste município, constituído pelo lote nº 37 da quadra nº 85, do loteamento denominado Jardim Cristo Redentor, com frente para a rua 87, onde mede 1,00 metro, mais 14,14 metros em curva na confluência da rua 87 com a rua 43; nos fundos mede 10,00 metros, confrontando com o lote nº 38; do lado esquerdo de quem da citada rua olha para o imóvel mede 11,00 metros, confrontando com a rua 43 e do lado direito mede 20,00 metros, confrontando com o lote nº 36, com área de 182,62 metros quadrados.

CADASTRO MUNICIPAL: 279.048 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: COMPANHIA POÁ, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF nº 22.626.831/0001-06, com sede em Sertãozinho/SP, na rua Doutor Pio Dufles nº 210, Jardim Soljumar.

REGISTRO ANTERIOR: R.07/167.108 de 16 de maio de 2016; e loteamento registrado sob nº 09 na matrícula nº 167.108 em 11 de outubro de 2016. Matrícula aberta por requerimento firmado neste município em 18 de maio de 2016.

Ribeirão Preto, 11 de outubro de 2016 - (prenotação nº 414.779 de 31/08/2016).

O Escrevente: Carlos Eduardo Junqueira Junior, (Carlos Eduardo Junqueira Junior).

Av.01/174.946 - RESTRIÇÃO ADMINISTRATIVA.

Em 11 de outubro de 2016 - (prenotação nº 414.779 de 31/08/2016).

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 do GTHIS - Grupo Técnico de Habitação de Interesse Social ou outro órgão público municipal.

O Escrevente: Carlos Eduardo Junqueira Junior, (Carlos Eduardo Junqueira Junior).

Av.02/174.946 - CADASTRO.

Em 09 de janeiro de 2018 - (prenotação nº 441.295 de 29/12/2017).

Por instrumento particular nº 855553897906, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado neste município em 05 de outubro de 2017, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP em 27/11/2017, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte **358.793**.

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

R.03/174.946 - VENDA E COMPRA.

Em 09 de janeiro de 2018 - (prenotação nº 441.295 de 29/12/2017).

Por instrumento particular mencionado na Av.02, **COMPANHIA POÁ**, já qualificada,

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0174946-68

MATRÍCULA

174.946

FICHA

01

Verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AH7UN-DVV2M-DK8LV-LSGBS>

VENDEU a **DALIANE PEREIRA DE SOUSA**, brasileira, divorciada, promotora de vendas, RG nº 47.902.304-9-SSP/SP, CPF/MF nº 370.990.168-57, residente e domiciliada neste município, na rua Antônio Moreira Vasconcelos nº 415, Jardim Sampaio Junior, o imóvel objeto da presente matrícula pelo valor de **R\$ 19.328,41** (dezenove mil, trezentos e vinte e oito reais e quarenta e um centavos). Valor venal: R\$ 83.325,85.

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

R.04/174.946 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 09 de janeiro de 2018 - (prenotação nº 441.295 de 29/12/2017).

Por instrumento particular mencionado na Av.02, **DALIANE PEREIRA DE SOUSA**, 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\$ 85.378,92** (oitenta e cinco mil, trezentos e setenta e oito reais e noventa e dois centavos), a ser reembolsado em 360 parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira delas em 05/11/2017, no valor de **R\$ 474,70**, já acrescida de juros a taxa nominal de 5,0000% e efetiva de 5,1163% ao ano, calculadas pelo sistema de amortização TP - Tabela Price. O valor da dívida garantido pela alienação fiduciária destina-se à aquisição do terreno mencionada no R.03 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\$ 119.990,00** corresponde ao somatório dos seguintes valores: **R\$ 19.391,08** pagos com recursos próprios, **R\$ 15.220,00** recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto, e **R\$ 85.378,92** 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: 25 meses. 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\$ 125.000,00** (cento e vinte e cinco 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 parágrafo 2º, do Artigo nº 26, da Lei 9.514/97. Demais cláusulas e condições constantes no título.

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

Av.05/174.946 - ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO DE VIA PÚBLICA.

Em 18 de março de 2019 - (prenotação nº 465.384 de 28/02/2019).

Por requerimento firmado neste município em 23 de novembro de 2018 e decretos

(segue na ficha 02)



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AH7UN-DVV2M-DK8LV-LSGBS>

CNM nº: 111435.2.0174946-68

MATRÍCULA
174.946

FICHA
02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 18 de março de 2019.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

municipais nº 214 de 02 de agosto de 2017 publicado no DOM em 07 de agosto de 2017 e nº 298 de 15 de outubro de 2018 publicado no DOM em 24 de outubro de 2018, procede-se a presente averbação para constar que as antigas ruas "43" e "87" atualmente denominam-se ruas Arthur Furlan de Lazzari de Souza e Gonçalves e Clarinda Limiro, respectivamente.

Selo digital número: 111435331NO000039677CV194.

A Escrevente: Ana Claudia Dias Ribeiro, (Ana Claudia Dias Ribeiro).

Av.06/174.946 - CONSTRUÇÃO.

Em 18 de março de 2019- (prenotação nº 465.384 de 28/02/2019).

Por requerimento firmado neste município em 23 de novembro de 2018, procede-se a presente averbação para constar a **CONSTRUÇÃO** de um **prédio residencial**, com a área de 46,70 metros quadrados, que recebeu o nº 895 da rua Gonçalves e Clarinda Limiro, em conformidade com o habite-se parcial nº 1.737/2018 de 07 de novembro de 2018, expedido pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP e Certidão Negativa de Débitos Previdenciários nº 002692018-88888352, emitida em 14/11/2018 pela Receita Federal do Brasil. Valor atribuído à construção: R\$ 62.899,76. Valor da construção de acordo com o Sinduscon: **R\$ 63.387,78** (sessenta e três mil, trezentos e oitenta e sete reais e setenta e oito centavos).

Selo digital número: 111435331RD000039938CW191.

A Escrevente: Ana Claudia Dias Ribeiro, (Ana Claudia Dias Ribeiro).

Av.07/174.946 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 11 de setembro de 2024- (prenotação nº 563.101 de 14/05/2024).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 30 de agosto 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 04 desta matrícula e mediante recolhimento do ITBI no valor de R\$ 3.502,02, 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\$ 175.100,85** (cento e setenta e cinco mil e cem reais e oitenta e cinco centavos), devendo a credora cumprir as obrigações determinadas pelo artigo nº 27 da Lei 9.514/97. Valor venal: R\$ 175.100,85.

Selo digital número: 111435331UO000757258QW24I.

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

R.08/174.946 - VENDA E COMPRA.

Em 15 de abril de 2025 - (prenotação nº 582.157 de 12/03/2025).

Por instrumento particular nº 1.4444.2469869-5, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61, § 5º da Lei 4.380/1964, firmado em Barueri/SP em 19 de fevereiro de 2025,

(Segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0174946-68

MATRÍCULA

174.946

FICHA

02

Verso

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, **VENDEU** a **JULIANA MARIA LUZZI FRANCO RIBEIRO**, brasileira, solteira, maior, diretora de empresas, CPF/MF nº 282.017.818-99, residente e domiciliada em São Paulo/SP, na rua João Pimenta de Oliveira nº 72, Santo Amaro, o imóvel objeto da presente matrícula pelo valor de **R\$ 170.000,00** (cento e setenta mil reais), sendo **R\$ 8.500,00** pagos com recursos próprios e **R\$ 161.500,00** pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. A venda e compra deu-se em virtude de arrematação por meio do 2º leilão extrajudicial, realizado em 21 de janeiro de 2025, conforme ata emitida na mesma data. Valor venal: R\$ 183.157,16.

Selo Digital: 111435321T00000084565625Q.

O Escrevente: Wesley dos Santos Teixeira (Wesley dos Santos Teixeira)

R.09/174.946 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 15 de abril de 2025 - (prenotação nº 582.157 de 12/03/2025).

Por instrumento particular mencionado no R.08, **JULIANA MARIA LUZZI FRANCO RIBEIRO**, já qualificada, deu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** o imóvel objeto da presente matrícula à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, 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\$ 161.500,00** (cento e sessenta e um mil e quinhentos reais), a ser reembolsado em 395 parcelas mensais e sucessivas, calculadas pelo sistema de amortização SAC, índice de atualização do saldo devedor: TR, e sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 8.6395% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 8.9900% ao ano, e juros à taxa efetiva de 0.7200% ao mês, sendo a primeira delas, no valor de R\$ 1.676,74, com vencimento para 21/03/2025, 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 matrícula. Para os efeitos do art. 24, VI, da Lei 9.514/97 foi estipulado o valor da garantia em R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais) conforme cláusula 18. De acordo com a cláusula 15 ficou estabelecido o prazo de carência de 15 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: CCSBPE. Demais cláusulas e condições constantes no título.

Selo Digital: 111435321T00000084565725Q.

O Escrevente: Wesley dos Santos Teixeira (Wesley dos Santos Teixeira)

Av.10/174.946 - EMISSÃO DA CCI.

Em 15 de abril de 2025 - (prenotação nº 582.157 de 12/03/2025).

Por instrumento particular mencionado no R.08, procede-se a presente averbação para constar que foi emitida a cédula de crédito imobiliário nº 1.4444.2469869-5, Série 0225, na

(Segue na ficha 03)



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AH7UN-DVV2M-DK8LV-LSGBS>

CNM nº: 111435.2.0174946-68

MATRÍCULA
174.946

FICHA
03

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 15 de abril de 2025.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

forma integral e cartular, no valor de R\$ 161.500,00 (cento e sessenta e um mil e quinhentos reais), em que figura como credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, e como devedora **JULIANA MARIA LUZZI FRANCO RIBEIRO**, já qualificada.
Selo Digital: 1114353E1T00000084565825Y.

O Escrevente: _____ (Wesley dos Santos Teixeira)

CERTIDÃO

Prenotação nº 582.157 - AC005247828

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão digital, em inteiro teor e extraída nos termos do art. 19, §§ 1º e 11 da Lei 6.015/1973, contém a reprodução de todo o conteúdo da Matrícula nº 174.946 até o dia útil anterior a esta data, incluindo o último ato sob nº 08, e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial.

Ribeirão Preto, SP, 15/04/2025 - 14:00

Assinada digitalmente, por:
Frederico Jorge Vaz de Figueredo Assad - Oficial

As custas e emolumentos relativos à emissão desta certidão se encontram incluídas no recibo de atos praticados anexo ao título.
Selo Digital nº 111435391T00000084565525E. Para conferir a procedência deste documento acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>