



Valide aqui este documento

CNM nº: 111435.2.0206394-08

MATRÍCULA
206.394

FICHA
01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.186.413/Apto.107 - B.4 FCC: 11.124
Ribeirão Preto, 24 de março de 2021.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 107, Bloco 4, Conquista Macaúba, rua Geraldo Rinhel Sobrinho nº 250.

Apartamento nº 107, localizado no 1º pavimento, Bloco 4, 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: 111435311FT000293849NE21P.

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

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: 111435331HW000293850UB21F.

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

AV.02 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 20 de dezembro de 2022 - (prenotação nº 532.862 de 12/12/2022).

Por instrumento particular nº 8.7877.1558072-1, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61, § 5º da Lei 4.380/1964, firmado neste município em 02 de dezembro de 2022, recepcionado eletronicamente, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da hipoteca objeto da Av.01 da presente ficha, em virtude da quitação

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0206394-08

MATRÍCULA
206.394

FICHA
01
Verso

M.186.413/Apto.107 - B.4 FCC: 11.124

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: 111435331GG000526213GU22O.

O Escrevente: _____, (Luiz Paulo de Sousa).

R.03 - VENDA E COMPRA

Em 20 de dezembro de 2022- (prenotação nº 532.862 de 12/12/2022).

Por instrumento particular mencionado na Av.02, **NOVA ALMENARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **ROSE FERREIRA DOS SANTOS**, brasileira, solteira, maior, estivadora, carregadora, embaladora e assemelhados, RG nº 64.476.441-7-SSP/SP, CPF/MF nº 097.382.766-16, residente e domiciliada neste município, na avenida Manoel Antônio Dias nº 1.569, Jardim Marchesi, 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\$ 168.100,00**, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R\$ 16.375,43** pagos com recursos próprios, **R\$ 23.851,00** desconto concedido pelo FGTS/União e **R\$ 127.873,57** 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\$ 158.683,16** (cento e cinquenta e oito mil, seiscentos e oitenta e três reais e dezesseis centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: **R\$ 25.866,72**. O prazo para construção desta unidade habitacional é de 06 meses.

Selo digital número: 111435321YD000526214NI22Q.

O Escrevente: _____, (Luiz Paulo de Sousa).

R.04 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Em 20 de dezembro de 2022- (prenotação nº 532.862 de 12/12/2022).

Por instrumento particular mencionado na Av.02, **ROSE FERREIRA DOS SANTOS**, 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\$ 127.873,57** (cento e vinte e sete mil, oitocentos e setenta e três reais e cinquenta e sete 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 5,00% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 5,1161% ao ano, sendo a primeira delas, no valor de **R\$ 718,05**, com vencimento para 02/01/2023, 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

(segue na ficha 02)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0206394-08

MATRÍCULA
206.394

FICHA
02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.186.413/Apto.107 - B.4 FCC: 11.124
Ribeirão Preto, 20 de dezembro de 2022.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

Lei 9.514/97 foi estipulado o valor da garantia em R\$ 180.000,00 (cento e oitenta 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: 111435321LE000526215OA22A.

O Escrevente: _____, (Luiz Paulo de Sousa).

Av.05/206.394 - 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 Rinel Sobrinho** (Av.10/186.413) e instituição do respectivo condomínio (R.11/186.413), esta ficha passa a constituir a matrícula nº **206.394**, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula, já concluído.

Selo digital número: 111435331HV000561474OC23J.

A Escrevente: _____, (Juliana Ferraz Ferrari dos Santos).

Av.06/206.394 - 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: 111435331QR000561475RF23T.

A Escrevente: _____, (Juliana Ferraz Ferrari dos Santos).

R.07/206.394 - 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\$ 158.683,16, teve os direitos de devedor fiduciante atribuídos a **ROSE FERREIRA DOS SANTOS**, e os direitos de credora fiduciária foram atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todos já qualificados.

Selo digital número: 111435321CB000561476SW232.

A Escrevente: _____, (Juliana Ferraz Ferrari dos Santos).

(Segue no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M8AYH-3XNT3-E4NLN-WTC93>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

CNM n°: 111435.2.0206394-08

MATRÍCULA

206.394

FICHA

02

Verso

Av.08/206.394 - CADASTRO E CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP.

Em 29 de abril de 2026 - (prenotação n° 599.058 de 24/11/2025).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 30 de março de 2026, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, SP, em 15 de abril de 2026, procede-se a presente averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se lançado sob o número de contribuinte **395.269** e com código de endereçamento postal – **CEP 14058-005**.

Selo Digital: 1114353E1T00000102780326F.

A Escrevente:  **(Thayná Vitória Oliveira da Silva)**

Av.09/206.394 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 29 de abril de 2026 - (prenotação n° 599.058 de 24/11/2025).

Por requerimento mencionado na Av.08, 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 n° 04 nesta matrícula, 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\$ 189.018,30** (cento e oitenta e nove mil e dezoito reais e trinta centavos). Valor venal: **R\$ 62.460,58**.

Selo Digital: 111435331T00000102780426Z.

A Escrevente:  **(Thayná Vitória Oliveira da Silva)**

CERTIDÃO

Prenotação n° 599.058 - IN01492423C

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 n° 206.394** até o dia útil anterior a esta data, incluindo o último ato sob n° 09, 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, 29/04/2026 - 11:12

Assinada digitalmente, por:
Thayná Vitória Oliveira da Silva - Escrevente

As custas e emolumentos relativos à emissão desta certidão se encontram incluídas no recibo de atos praticados anexo ao título.
Selo Digital n° 111435391T00000102780226R. Para conferir a procedência deste documento acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M8AYH-3XNT3-E4NLN-WTC93>