**1º REGISTRO DE IMÓVEIS**
RIBEIRÃO PRETO | SP

Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad
OFICIAL

# CERTIFICA

que o presente título foi prenotado em 16/09/2022 sob o número **528.256**, digitalizado e nesta data, procedidos os seguintes atos:

| Livro | Número | Atos Praticados | Título/Documento | Selo Digital |
|---|---|---|---|---|
| Matrícula | 200.515 | AV 10 | Cadastro | 111435331DU000535832YN23X |
| Matrícula | 200.515 | AV 11 | consolidação | 111435331IS000535833SL23W |
| Notificação | 161.569 | REG 0 | Notificação | 111435391AK000535831CX235 |

**Emolumentos Detalhados:**

| Tabela | Ato Praticado | Valor Base | Qtde | Emolumentos | Estado | S. Faze. | T.J. | Sinoreg | Servent. | MP | ISSQN | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0 | Correio | 48,05 | 1 | 48,05 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 48,05 |
| 0 | Diligência | 0,00 | 1 | 95,91 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 95,91 |
| 2 H | 2- Averbação Com Valor Declarado | 166.311,60 | 1 | 316,69 | 90,01 | 46,40 | 21,74 | 16,67 | 15,20 | 15,20 | 6,33 | 528,24 |
| 2 1 | 2.1- Averbação Sem Valor Declarado | 0,00 | 1 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 11 | 11- Certidões | 0,00 | 1 | 38,17 | 10,85 | 5,60 | 2,62 | 2,01 | 1,83 | 1,83 | 0,76 | 63,67 |
| 11 | 11- Certidões | 166.311,60 | 1 | 38,17 | 10,85 | 5,60 | 2,62 | 2,01 | 1,83 | 1,83 | 0,76 | 63,67 |
| 12 | 12- Prenotação de Título | 0,00 | 1 | 39,96 | 11,36 | 5,85 | 2,74 | 2,10 | 1,92 | 1,92 | 0,80 | 66,65 |
| | TOTAL GERAL DOS EMOLUMENTOS | | | 576,95 | 123,07 | 63,45 | 29,72 | 22,79 | 20,78 | 20,78 | 8,65 | 866,19 |

| Depósito Prévio | Total das Custas | A Saldo |
|---|---|---|
| R$ 866,19 | R$ 866,19 | R$ 0,00 |

(Custas e emolumentos dos serviços de Registro de Imóveis conforme Lei nº 11.331, de 26 de dezembro de 2002)
As receitas e contribuições ao Estado, Secretaria da Fazenda, Tribunal de Justiça, Sinoreg, Serventias, Ministério Público e ISSQN recolhidos nos termos da legislação vigente.

**Ribeirão Preto, 17/01/2023.**

**Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad - Oficial**

Para consultar o selo acesse *https://selodigital.tjsp.jus.br/consulta* e digite o número: 111435391IS000535829HS236 ou leia o Qr-Code.

Apresentante: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
Cliente para Movimentação Financeira: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Declaro que, nesta data, recebi o título referente ao protocolo **Nº 528.256, IN00841338C** toda a documentação com ele apresentada e a 1ª Via deste recibo.

**Diferença de R$0,00 a Saldo neste ato conforme discriminado acima.**

Nome Legível: _____ - RG: _____

Assinatura: _____ - Data :____/____/_____



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/SYQZU-9WGMT-VZLSE-9P2QA.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/SYQZU-9WGMT-VZLSE-9P2QA.

MATRÍCULA 200.515 | 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.193.244/A.11 FCC: 7.308

Ribeirão Preto, 26 de abril de 2019.

**IMÓVEL:** Apartamento nº 11, Condominio Residencial Bem Viver Japurá, rua Japurá nº 1.285.

Apartamento nº 11, localizado no 1º pavimento ou 1º andar, integrante do empreendimento, **em fase de construção**, denominado Condomínio Residencial Bem Viver Japurá, situado neste municipio, na rua Japurá nº 1.285, que possuirá a área privativa de 47,80 metros quadrados, área de uso comum de 22,05 metros quadrados, incluída nesta o direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem determinada, sob nº 126, tamanho P, perfazendo a área real total de 69,85 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,764%.

**CADASTRO MUNICIPAL:** 60.806 (em área maior).

**PROPRIETÁRIA:** **SPE 11 - BEM VIVER JAPURA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF nº 26.373.962/0001-80, com sede neste municipio, na avenida Braz Olaia Acosta nº 727, sala 1.602, Office Tower, Jardim Califórnia.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.15/82.900 de 15 de março de 2018, e matrícula nº 193.244 de 24 de abril de 2019; e incorporação de condominio registrada sob nº 19 na matricula nº 82.900, transportada para a Av.01 da matrícula nº 193.244. Ficha complementar aberta em conformidade com disposto no item 226.1 do capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Ribeirão Preto, **26 de abril de 2019** - (prenotação nº 467.622 de 23/04/2019).

Selo digital número: 1114353 1 1SP000070865YJ191.

***O Escrevente:*** _____, ***(Bruno Magalhães de Paiva Marques).***

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

**Em 26 de abril de 2019** - (prenotação nº 467.622 de 23/04/2019).

Procede-se a presente averbação para constar que, em conformidade com a averbação nº 20 da matricula nº 82.900, transportada para a averbação nº 02 da matricula nº 193.244, a proprietária **SPE 11 - BEM VIVER JAPURA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, na qualidade de incorporadora do empreendimento que se denominará **Condominio Residencial Bem Viver Japurá**, submeteu a incorporação registrada sob nº 19 da matricula nº 82.900, 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.

Selo digital número: 1114353 3 1HD000071001VB199.

***O Escrevente:*** _____, ***(Bruno Magalhães de Paiva Marques).***

**(segue no verso)**





"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/SYQZU-9WGMT-VZLSE-9P2QA.

MATRÍCULA 200.515 | FICHA 01 Verso

M.193.244/A.11 FCC: 7.308

**Av.02 - TRANSPORTE DE HIPOTECA.**
**Em 26 de abril de 2019** - (prenotação nº 467.622 de 23/04/2019).
Procede-se a presente averbação para constar que em conformidade com o registro nº 22 da matrícula nº 82.900, transportado para a averbação nº 03 da matrícula nº 193.244, 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$ 9.460.184,86 (nove milhões, quatrocentos e sessenta mil, cento e oitenta e quatro reais e oitenta e seis centavos). Valor proporcional: R$ 73.907,69.
Selo digital número: 111435331PL000071002MN192.
***O Escrevente:*** _____, ***(Bruno Magalhães de Paiva Marques).***

**Av.03 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.**
**Em 26 de abril de 2019-** (prenotação nº 466.886 de 04/04/2019).
Por instrumento particular nº 8.7877.0518190-5, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado neste município em 19 de março de 2019, 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$ 73.907,69** (setenta e três mil, novecentos e sete reais e sessenta e nove centavos).
Selo digital número: 111435331TG000071301VC199.
***O Escrevente:*** _____, ***(Bruno Magalhães de Paiva Marques).***

**R.04 - VENDA E COMPRA.**
**Em 26 de abril de 2019-** (prenotação nº 466.886 de 04/04/2019).
Por instrumento particular mencionado na Av.03, **SPE 11 - BEM VIVER JAPURA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **EVERTON MANOEL DA SILVA**, brasileiro, solteiro, maior, agente administrativo, RG nº 44.851.639-1-SSP/SP, CPF/MF nº 425.340.098-18, residente e domiciliado neste município, na rua Valdir Valim nº 120, Jardim Paiva, o imóvel objeto da presente ficha, pelo valor de **R$ 11.593,67** (onze mil, quinhentos e noventa e três reais e sessenta e sete centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: **1)** Valor total e origem dos recursos: R$ 164.000,00, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R$ 54.582,40** pagos com recursos próprios, **R$ 1.465,13** pagos com recursos advindos da conta vinculada do FGTS, **R$ 19.194,00** desconto concedido pelo FGTS e **R$ 88.758,47** pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. **2)** Aplicação dos recursos: **R$ 11.593,67** (onze mil, quinhentos e noventa e três reais e sessenta e sete centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e **R$ 152.406,33** (cento e cinquenta e dois mil, quatrocentos e seis reais e trinta e três

**(segue na ficha 02)**



"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/SYQZU-9WGMT-VZLSE-9P2QA.

centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: R$ 11.484,06. O prazo para construção desta unidade habitacional é de 36 meses.
Selo digital número: 111435321LT000071302UT19E.
***O Escrevente:*** _____, ***(Bruno Magalhães de Paiva Marques).***

**R.05 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**
**Em 26 de abril de 2019-** (prenotação nº 466.886 de 04/04/2019).
Por instrumento particular mencionado na Av.03, **EVERTON MANOEL 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$ 88.758,47** (oitenta e oito mil, setecentos e cinquenta e oito reais e quarenta 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$ 497,32, com vencimento para 19/04/2019, e as seguintes em igual dia dos meses subsequentes. 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 ficha. Para os efeitos do art. 24, VI, da Lei 9.514/97 foi estipulado o valor da garantia em R$ 164.000,00 (cento e sessenta e quatro 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. Demais cláusulas e condições constantes no título.
Selo digital número: 111435321XP000071303AG193.
***O Escrevente:*** _____, ***(Bruno Magalhães de Paiva Marques).***

**Av.06 - *EX OFFICIO*.**
**Em 10 de novembro de 2020** - (prenotação nº 491.794 de 05/11/2020).
Nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei 6.015/73, procede-se a presente averbação para esclarecer que a vaga de garagem vinculada ao apartamento objeto desta ficha é privativa acessória, com área privativa (acessória) de 11,75 metros quadrados, área de uso comum de 0,55 metros quadrados, totalizando a área de 12,30 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,019%, de modo que não está incluída na área comum correspondente ao apartamento.
Selo digital número: 111435331SJ000249343ST20H.
***O Oficial Substituto:*** _____, ***(Rodrigo Garcia Camargo).***

**(segue no verso)**



Av. Independência 3.840 | Res. Flórida | CEP.: 14026-160 | Independência Center Office Mall | Térreo | Ribeirão Preto | SP | 16 2132-3990 | 1rirp.com.br
'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVÁLIDA ESTE DOCUMENTO'

1º Oficial de Registro de Imóveis | Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/SYQZU-9WGMT-VZLSE-9P2QA.
Registro 111435 070307

**Av.07/200.515 - CONCLUSÃO DE OBRA.**
**Em 11 de novembro de 2021-** (prenotação nº 510.182 de 27/10/2021).
Por instrumento particular firmado neste município em 13 de setembro de 2021, procede-se a presente averbação para constar que em virtude da construção do empreendimento denominado **Condomínio Residencial Bem Viver Japurá**, que recebeu o **nº 1.285 da rua Japurá** (Av.05/193.244) e instituição do respectivo condomínio (R.06/193.244), esta ficha passa a constituir a matrícula nº **200.515**, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula, já concluído.
Selo digital número: 1114353 31BW000373140UD215.
***A Escrevente:*** _____, ***(Shara Raissa Branquini).***

---

**Av.08/200.515 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.**
**Em 11 de novembro de 2021** - (prenotação nº 510.182 de 27/10/2021).
Por instrumento particular firmado neste município em 13 de setembro de 2021, procede-se a presente averbação para constar que a convenção do **"Condomínio Residencial Bem Viver Japurá"** foi registrada nesta data e unidade de serviço, no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº **14.848**.
Selo digital número: 1114353 31RN000373141VT21H.
***A Escrevente:*** _____, ***(Shara Raissa Branquini).***

---

**R.09/200.515 - ATRIBUIÇÃO.**
**Em 11 de novembro de 2021** - (prenotação nº 510.182 de 27/10/2021).
Por instrumento particular firmado neste município em 13 de setembro de 2021, procede-se o presente registro para consignar que, em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **Condomínio Residencial Bem Viver Japurá**, o apartamento objeto da presente matrícula, o qual foi avaliado em R$ 152.406,33, teve os **direitos de devedor fiduciante** atribuídos a **EVERTON MANOEL DA SILVA**, e os **direitos de credora fiduciária** foram atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todos já qualificados.
Selo digital número: 1114353 21YM000373142SA21A.
***A Escrevente:*** _____, ***(Shara Raissa Branquini).***

---

**Av.10/200.515 - CADASTRO.**
**Em 17 de janeiro de 2023** - (prenotação nº 528.256 de 16/09/2022).
Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 27 de dezembro de 2022, recepcionado eletronicamente, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP, em 10 de janeiro de 2023, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte **370.050**.

**(segue na ficha 03)**



'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/SYQZU-9WGMT-VZLSE-9P2QA.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

| MATRÍCULA | FICHA |
|---|---|
| 200.515 | 03 |

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

**Ribeirão Preto, 17 de janeiro de 2023.** **LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL**

Código (CNS) nº: 11.143-5

Selo digital número: 1114353310U000535832YN23X.
***O Escrevente:*** Rafael Talamoni ***(Rafael Talamoni).***

**Av.11/200.515 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.**
**Em 17 de janeiro de 2023-** (prenotação nº 528.256 de 16/09/2022).
Por requerimento mencionado na Av.10, 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 05 desta matrícula e mediante recolhimento do ITBI no valor de R$ 3.326,23, 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$ 166.311,60** (cento e sessenta e seis mil, trezentos e onze reais e sessenta centavos), devendo a credora cumprir as obrigações determinadas pelo artigo nº 27 da Lei 9.514/97. Valor venal: R$ 67.082,68.
Selo digital número: 1114353311S000535833SL23W.
***O Escrevente:*** Rafael Talamoni ***, (Rafael Talamoni).***

**CERTIDÃO**

Prenotação nº 528256

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente certidão, em inteiro teor, reproduz todos os atos relativos a ônus e alienações referentes à **matrícula nº 200515**, extraída por meio reprográfico, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/73, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima.

Ribeirão Preto-SP, 17/01/2023 - 08:18

[Y] Christiane Regina Silva Téo - Escrevente
[ ] Bruno Magalhães de Paiva Marques - Escrevente
[ ] Lhais Rodrigues Camilo - Escrevente
[ ] Joseane Soares Forggia Carrocini - Escrevente

* As custas e emolumentos relativos à emissão desta certidão se encontram inclusas no recibo de atos praticados anexo ao título.

Selo Digital nº 1114353911S000535829HS238 - Para consultar o selo acesse: https://selodigital.tjsp.jus.br





'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

1º Oficial de Registro de Imóveis
Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/SYQZU-9WGMT-VZLSE-9P2QA.
Registro 1114353 070001-090000-1122 AB 07030308

EM BRANCO

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/SYQZU-9WGMT-VZLSE-9P2QA.

# MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: SYQZU-9WGMT-VZLSE-9P2QA

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Joseane Soares Forggia Carrocini (CPF 310.019.538-86)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/SYQZU-9WGMT-VZLSE-9P2QA

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/SYQZU-9WGMT-VZLSE-9P2QA.