



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MUMM2-EYMCH-4XQ6V-N5Z33>

CNM nº: 111435.2.0203944-83

MATRÍCULA
203.944

FICHA
01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 26 de outubro de 2022.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 704, do Grená Residence, rua Euclides da Cunha nº 73.

Apartamento nº 704, localizado no 7º pavimento, do empreendimento em fase de construção, denominado Grená Residence, com frente para a rua Euclides da Cunha nº 73, neste município, que possuirá a área real total de 84,735 metros quadrados, sendo 47,940 metros quadrados de área real privativa coberta, área comum de divisão não proporcional de 20,250 metros quadrados, incluindo nesta o direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem indeterminada, área comum de divisão proporcional de 16,545 metros quadrados, correspondendo-lhes ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,6696464%.

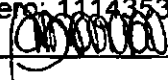
CADASTRO MUNICIPAL: 371.237 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: VITTA OSWALDO CRUZ RPO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 31.318.412/0001-06, NIRE nº 35231111851, com sede neste município, na avenida Wladimir Meirelles Ferreira nº 1.465, sala 324 - anexo 40, Jardim Botânico.

REGISTRO ANTERIOR: R.07/112.812 de 27 de janeiro de 2020; e incorporação de condomínio registrada sob nº 09 na matrícula nº 112.812 em 27 de junho de 2022. Matrícula aberta em conformidade com disposto no artigo nº 237-A, §4º, da Lei nº 6.015/1973.

Ribeirão Preto, 26 de outubro de 2022 - (prenotação nº 529.637 de 11/10/2022).

Selo digital número: 111435311JJ000504469LD22X.

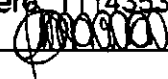
A Escrevente:  (Shara Raissa Branquini Forggia).

Av.01/203.944 - TRANSPORTE DE REGIME DE AFETAÇÃO.

Em 26 de outubro de 2022 - (prenotação nº 529.637 de 11/10/2022).

Procede-se a presente averbação para constar que em conformidade com a averbação nº 10 da matrícula nº 112.812 de 27 de junho de 2022, a VITTA OSWALDO CRUZ RPO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, já qualificada, na qualidade de incorporadora do empreendimento que se denominará Grená Residence, submeteu a incorporação registrada sob nº 09 da matrícula nº 187.316, ao REGIME DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO, nos termos do artigo 31-A e 31-B da Lei nº 4.591/1964 (redação da Lei nº 10.931/2004), 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: 111435331CA000504470WV22M.

A Escrevente:  (Shara Raissa Branquini Forggia).

Av.02/203.944 - TRANSPORTE DE HIPOTECA.

Em 26 de outubro de 2022 - (prenotação nº 529.637 de 11/10/2022).

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0203944-83

MATRÍCULA
203.944

FICHA
01
Verso

Procede-se a presente averbação para constar que, em conformidade com o registro nº 12 da matrícula nº 112.812 de 26 de outubro de 2022, o imóvel objeto desta matrícula 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\$ 20.343.800,73 (vinte milhões, trezentos e quarenta e três mil, oitocentos reais e setenta e três centavos). Origem dos recursos: FGTS/Programa Casa Verde e Amarela. Valor proporcional: **R\$ 135.625,33**. Selo digital número: 111435331BH000504471QC22O.

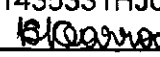
A Escrevente: , (Shara Raissa Branquini Forggia).

Av.03/203.944 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 22 de agosto de 2024- (prenotação nº 569.065 de 09/08/2024).

Por instrumento particular nº 8.7877.2020414-7, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61, § 5º da Lei 4.380/1964, firmado neste município em 25 de julho de 2024, recepcionado eletronicamente, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da hipoteca objeto do **Av.02/203.944**, em virtude da quitação outorgada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. Valor da dívida: **R\$ 135.625,33** (cento e trinta e cinco mil, seiscentos e vinte e cinco reais e trinta e três centavos).

Selo digital número: 111435331HJ000748628WH24Z.

A Escrevente: , (Joseane Soares Forggia Carrocini).

R.04/203.944 - VENDA E COMPRA.

Em 22 de agosto de 2024- (prenotação nº 569.065 de 09/08/2024).

Por Instrumento particular mencionado na Av.03, **VITTA OSWALDO CRUZ RPO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **TALITA BORONI MACHADO**, brasileira, solteira, maior, gerente, CPF/MF nº 341.246.568-23, residente e domiciliada neste município, na rua Salvador Di Fazio Filho nº 604, apto. 11, o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de **R\$ 18.375,10** (dezoito mil, trezentos e setenta e cinco reais e dez centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: **1)** Valor total e origem dos recursos: R\$ 265.115,00, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R\$ 53.023,00** pagos com recursos próprios, e **R\$ 212.092,00** pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. **2)** Aplicação dos recursos: **R\$ 18.375,10** (dezoito mil, trezentos e setenta e cinco reais e dez centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e **R\$ 246.739,90** (duzentos e quarenta e seis mil, setecentos e trinta e nove reais e noventa centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: R\$ 18.976,15. O prazo para construção desta unidade habitacional é 27/10/2025.

(segue na ficha 02)



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MUMM2-EYMCH-4XQ6V-N5Z33>

CNM nº: 111435.2.0203944-83

MATRÍCULA

203.944

FICHA

02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 22 de agosto de 2024.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Selo digital número: 111435321RD000748629QX24T.

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

R.05/203.944 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 22 de agosto de 2024- (prenotação nº 569.065 de 09/08/2024).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **TALITA BORONI MACHADO**, 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 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\$ 212.092,00** (duzentos e doze mil e noventa e dois reais), a ser reembolsado em 420 parcelas mensais e sucessivas, calculadas pelo sistema de amortização PRICE, e sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 7,6600% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 7,9347% ao ano, e juros à taxa nominal e efetiva de 0,6383% ao mês, sendo a primeira delas, no valor de R\$ 1.529,16, com vencimento para 01/09/2024, 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\$ 272.000,00 (duzentos e setenta e dois mil reais) conforme cláusula 22. De acordo com a cláusula 19 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: FGTS/União. Demais cláusulas e condições constantes no título.

Selo digital número: 111435321TR000748630CN24Q.

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

Av.06/203.944 - CONCLUSÃO DE OBRA.

Em 01 de setembro de 2025 - (prenotação nº 591.601 de 06/08/2025).

Por instrumento particular firmado neste município em 01 de agosto de 2025, procede-se a presente averbação para constar que foi concluída a construção do empreendimento denominado **Grená Residence**, que recebeu o nº 73 da rua Euclides da Cunha, conforme Av.16/112.812, e foi registrada a instituição do respectivo condomínio, conforme R.17/112.812.

Selo Digital: 1114353E1TQ0000091581625N.

A Escrevente: Tatiane Zanetti Signorini, (Tatiane Zanetti Signorini)

Av.07/203.944 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Em 01 de setembro de 2025 - (prenotação nº 591.601 de 06/08/2025).

Por instrumento particular firmado neste município em 01 de agosto de 2025, procede-se a presente averbação para constar que a convenção do condomínio "**Grená Residence**", foi

(Segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0203944-83

MATRÍCULA

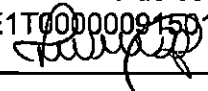
203.944

FICHA

02

Verso

registrada nesta data e unidade de serviço, no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº **15.392**.
Selo Digital: 1114353E1T00000091501725L.

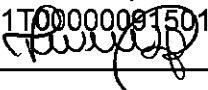
A Escrevente:  **(Tatiane Zanetti Signorini)**

R.08/203.944 - ATRIBUIÇÃO.

Em 01 de setembro de 2025 - (prenotação nº 591.601 de 06/08/2025).

Por instrumento particular firmado neste município em 01 de agosto de 2025, procede-se o presente registro para consignar que, em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **Grená Residence**, o apartamento objeto desta matrícula, o qual foi avaliado em **R\$ 246.739,90** (duzentos e quarenta e seis mil, setecentos e trinta e nove reais e noventa centavos), teve os **direitos de devedor fiduciante** atribuídos a **TALITA BORONI MACHADO**, e os **direitos de credora fiduciária** foram atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todos já qualificados.

Selo Digital: 111435321T000000915018257.

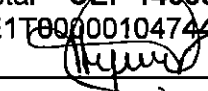
A Escrevente:  **(Tatiane Zanetti Signorini)**

Av.09/203.944 - CADASTRO E CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP.

Em 05 de junho de 2026 - (prenotação nº 598.571 de 14/11/2025).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 08 de maio de 2026, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, SP, em 13 de maio de 2026, procede-se a presente averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se lançado sob o número de contribuinte **404.627** e com código de endereçamento postal – **CEP 14030-460**.

Selo Digital: 1114353E1T00000104744426D.

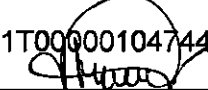
A Escrevente:  **(Thayná Vitória Oliveira da Silva)**

Av.10/203.944 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 05 de junho de 2026 - (prenotação nº 598.571 de 14/11/2025).

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 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\$ 279.292,41** (duzentos e setenta e nove mil, duzentos e noventa e dois reais e quarenta e um centavos). Valor venal: R\$ 87.607,49.

Selo Digital: 111435331T00000104744526X.

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MUMM2-EYMCH-4XQ6V-N5Z33>

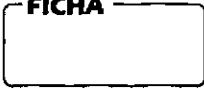


Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MUMM2-EYMCH-4XQ6V-N5Z33>



FICHA



1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

CERTIDÃO

Prenotação nº 598.571 - IN01488028C

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 203.944** até o dia útil anterior a esta data, incluindo o último ato sob nº 10, 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, 05/06/2026 - 14:33

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 nº 111435391T00000104744326P. Para conferir a procedência deste documento acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>