



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MSBDS-MJB7B-4GBVA-SCST.J>

CNM nº: 111435.2.0182457-39

MATRÍCULA

182.457

FICHA

01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.161.984/A.403 - B.4 FCC: 4.293

Ribeirão Preto, 17 de outubro de 2016.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 403, Bloco 4, Parque Romênia, rua Ovídio Colus nº 51.

Apartamento nº 403, 4º pavimento ou 3º andar, Bloco 4, do empreendimento em fase de construção, denominado Parque Romênia, com frente para a rua Ovídio Colus nº 51, neste município, que possuirá área privativa coberta de 41,850 metros quadrados, área comum de divisão não proporcional de 11,750 metros quadrados, relativa a vaga de garagem nº 121 (tipo P), área comum de divisão proporcional de 49,376 metros quadrados, totalizando a área de 102,976 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,7641439% do terreno e das coisas de uso comum.

CADASTRO MUNICIPAL: 120.526 (em área maior).

PROPRIETÁRIO: PARQUE ROMÊNIA INCORPORAÇÕES SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 16.927.150/0001-85, com sede neste município, na rua Cerqueira César nº 1.730, sala 05, Jardim Sumaré.

REGISTRO ANTERIOR: R.03/161.371 de 22 de abril de 2015 (matrícula 161.984 de 25 de maio de 2015); e incorporação de condomínio registrada sob nº 01 na matrícula nº 161.984 em 06 de julho de 2015. 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, 17 de outubro de 2016 - (prenotação nº 416.376 de 06/10/2016).

O Escrevente: [Assinatura], (José Luis Maranhã Alves).

Av.01 - TRANSPORTE DE REGIME DE AFETAÇÃO.

Em 17 de outubro de 2016 - (prenotação nº 416.376 de 06/10/2016).

Procede-se a presente averbação para constar que em conformidade com averbação nº 02 da matrícula nº 161.984, a proprietária PARQUE ROMÊNIA INCORPORAÇÕES SPE LTDA, já qualificada, na qualidade de incorporadora do empreendimento que se denominará "Parque Romênia", submeteu a incorporação registrada sob nº 01 da matrícula nº 161.984 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 (artigo esse criado pela 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.

O Escrevente: [Assinatura], (José Luis Maranhã Alves).

Av.02 - TRANSPORTE DE HIPOTECA.

Em 17 de outubro de 2016 - (prenotação nº 416.376 de 06/10/2016).

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0182457-39

MATRÍCULA
182.457

FICHA
01
Verso

M.161.984/A.403 - B.4

FCC: 4.293

Procede-se a presente averbação para constar que em conformidade com o registro nº 03 da matrícula nº 161.984, o imóvel objeto desta ficha complementar encontra-se **HIPOTECADO** em favor do **BANCO DO BRASIL S/A**, inscrito no CNPJ/MF nº 00.000.000/0001-91, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, quadra 01, Bloco G, por sua **CORP INFRA E INCORP SP 1911 - SP**, prefixo 1911-9, inscrita no CNPJ/MF nº 00.000.000/6954-08, para garantia da dívida no valor de R\$ 9.267.600,00 (nove milhões, duzentos e sessenta e sete mil e seiscentos reais). Valor proporcional: R\$ 77.230,00.
O Escrevente: _____, (José Luis Maranhã Alves).

Av.03/182.457 - CONCLUSÃO DE OBRA.

Em 17 de outubro de 2017- (prenotação nº 435.569 de 27/09/2017).

Procede-se a presente averbação para constar que em virtude da construção do empreendimento denominado **Parque Romênia**, que recebeu o nº 51 da rua **Ovidio Colus** (Av.05/161.984) e instituição do respectivo condomínio (R.06/161.984), esta ficha passa a constituir a matrícula nº 182.457, referindo-se ao apartamento nº 403, já concluído.

O Escrevente: _____, (José Luis Maranhã Alves).

Av.04/182.457 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Em 17 de outubro de 2017 - (prenotação nº 435.569 de 27/09/2017).

Procede-se a presente averbação para constar que a convenção do condomínio "**Parque Romênia**" foi registrada nesta data e unidade de serviço no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº 14.026.

O Escrevente: _____, (José Luis Maranhã Alves).

R.05/182.457 - ATRIBUIÇÃO.

Em 17 de outubro de 2017 - (prenotação nº 435.569 de 27/09/2017).

Por instrumento particular firmado neste município em 12 de setembro de 2017, procede-se o presente registro para constar que em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **Parque Romênia**, o apartamento objeto desta matrícula foi atribuído a **PARQUE ROMÊNIA INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, já qualificada, pelo valor de R\$ 78.618,65.

O Escrevente: _____, (José Luis Maranhã Alves).

Av.06/182.457 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 04 de junho de 2018- (prenotação nº 449.974 de 22/05/2018).

Por instrumento particular firmado em São Paulo/SP em 21 de novembro de 2017, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da hipoteca objeto da **Av.02/182.457**, em virtude da quitação outorgada pelo credor **BANCO DO BRASIL S/A**, já qualificado. Valor da dívida: R\$ 77.230,00 (setenta e sete mil, duzentos e trinta reais).

(segue na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MSBDS-MJB7B-4GBVA-SCSTJ>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MSBDS-MJB7B-4GBVA-SCSTJ>

CNM nº: 111435.2.0182457-39

MATRÍCULA

182.457

FICHA

02

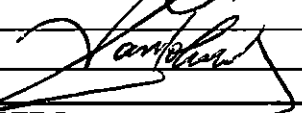
1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 04 de junho de 2018.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

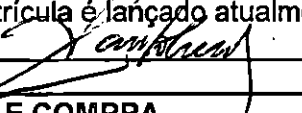
Código (CNS) nº: 11.143-5

O Escrevente: , (Paulo Cesar Alves).

Av.07/182.457 - CADASTRO.

Em 04 de junho de 2018 - (prenotação nº 449.975 de 22/05/2018).

Por instrumento particular nº 8.7877.0285414-3, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado neste município em 26 de abril de 2018, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP em 23 de maio de 2018, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte **349.290**.

O Escrevente: , (Paulo Cesar Alves).

R.08/182.457 - VENDA E COMPRA.

Em 04 de junho de 2018 - (prenotação nº 449.975 de 22/05/2018).

Por instrumento particular mencionado na Av.07, **PARQUE ROMÊNIA INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **EDSON GABRIEL LIFONSO**, brasileiro, solteiro, maior, mecânico, CPF/MF nº 371.290.258-16, residente e domiciliado neste município, na rua Otelo Orlandi nº 85, Joaquim Ferraz, o imóvel objeto da presente matrícula pelo valor de **R\$ 150.000,00** (cento e cinquenta mil reais), sendo **R\$ 28.205,20** pagos com recursos próprios, **R\$ 15.220,00** desconto concedido pelo FGTS e **R\$ 106.574,80** pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. Valor venal: **R\$ 54.833,71**.

O Escrevente: , (Paulo Cesar Alves).

R.09/182.457 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 04 de junho de 2018 - (prenotação nº 449.975 de 22/05/2018).

Por instrumento particular mencionado na Av.07, **EDSON GABRIEL LIFONSO**, já qualificado, 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 pelo devedor fiduciante, no valor de **R\$ 106.574,80** (cento e seis mil, quinhentos e setenta e quatro reais e oitenta 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\$ 591,97**, com vencimento para 25/05/2018, e as seguintes em igual dia dos meses subsequentes. Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tomando-se o devedor possuidor direto 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\$ 148.000,00** (cento e quarenta e oito 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

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0182457-39

MATRÍCULA

182.457

FICHA

02

Verso

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.

O Escrevente: Paulo Cesar Alves, (Paulo Cesar Alves).

Av.10/182.457 - PENHORA.

Em 30 de outubro de 2024- (prenotação nº 573.807 de 17/10/2024).

Por certidão de 17 de outubro de 2024 (documento eletrônico produzido conforme disposto no artigo 837 do CPC e Provimento CG.6/2009, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo), emitida pelo 6º Ofício Cível desta comarca, PH000539209, referente aos autos de execução civil, processo nº 1051626-12.2022.8.26.0506, em que figuram, como exequente **PARQUE ROMÊNIA**, inscrita no CNPJ/MF nº 28.973.422/0001-62, e como executado **EDSON GABRIEL LIFONSO**, já qualificado, procede-se a presente averbação para constar a **PENHORA** sobre os direitos de **devedor fiduciante** do imóvel objeto da presente matrícula, para garantia da dívida no valor de **R\$ 14.317,45** (quatorze mil, trezentos e dezessete reais e quarenta e cinco centavos). Foi nomeado como depositário o executado **EDSON GABRIEL LIFONSO**.

Selo digital número: 111435321RV000778997SS244.

O Oficial Substituto: Rafael Talamoni, (Rafael Talamoni).

Av.11/182.457 - CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP.

Em 29 de junho de 2026 - (prenotação nº 600.356 de 11/12/2025).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 29 de maio de 2026, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é vinculado ao **código de endereçamento postal - CEP nº 14065-295**.

Selo Digital: 1114353E1T00000106021226R.

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

Av.12/182.457 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 29 de junho de 2026 - (prenotação nº 600.356 de 11/12/2025).

Por requerimento mencionado na Av.11, 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 09 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\$ 156.083,70** (cento e cinquenta e seis mil e oitenta e três reais e setenta centavos). Valor venal: R\$ 78.927,23.

(Segue na ficha 03)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0182457-39

MATRÍCULA

182.457

FICHA

03

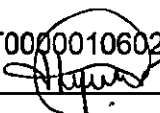
1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 29 de junho de 2026.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Selo Digital: 111435331T00000106021326B.

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

CERTIDÃO

Prenotação nº 600.356 - IN01504332C

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 182.457** até o dia útil anterior a esta data, incluindo o último ato sob nº 12, 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, 29/06/2026 - 11:55

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 111435391T000001060211263. 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/MSBDS-MJB7B-4GBVA-SCSTJ>