



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0207079-87

MATRÍCULA
207.079

FICHA
01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 104, Torre 7, Portal Vale das Nascentes, avenida Eduardo Andréa Matarazzo nº 6.130.

Apartamento nº 104, localizado no térreo ou 1º pavimento da Torre 7, do empreendimento em fase de construção, denominado Portal Vale das Nascentes, com frente para a avenida Eduardo Andréa Matarazzo nº 6.130, neste município, que possuirá área privativa total de 47,85 metros quadrados, área total de uso comum de 69,7209 metros quadrados, área real total de 117,5709 metros quadrados, correspondendo a uma fração ideal de 0,002566267, com direito a 01 (uma) vaga de garagem individual descoberta e indeterminada.

CADASTRO MUNICIPAL: 386.671 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL VALE DAS NASCENTES SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 37.309.347/0001-20, com sede neste município, na avenida Independência nº 2.535, Alto da Boa Vista.

REGISTRO ANTERIOR: R.01/196.551 de 31 de agosto de 2020; e incorporação de condomínio registrada sob nº 05 na matrícula nº 196.551 em 20 de novembro 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, 26 de abril de 2021 - (prenotação nº 499.366 de 19/04/2021).

Selo digital número: 111435311GB000304649TJ21T.

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

Av.01 - TRANSPORTE DE SERVIDÃO ADMINISTRATIVA.

Em 26 de abril de 2021 - (prenotação nº 499.366 de 19/04/2021).

Procede-se a presente averbação para constar que sob o imóvel objeto desta ficha complementar, encontra-se registrada uma **servidão administrativa de galerias e águas pluviais - drenagem (faixa non aedificandi)**, com área de 1.819,95 metros quadrados, conforme R.04/196.551.

Selo digital número: 111435311GW000304650LY21Z.

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

Av.02 - TRANSPORTE DE HIPOTECA.

Em 26 de abril de 2021 - (prenotação nº 499.366 de 19/04/2021).

Procede-se a presente averbação para constar que em conformidade com o registro nº 09 da matrícula nº 196.551, 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, pelo valor de R\$ 20.968.834,36 (vinte milhões, novecentos e sessenta e oito mil, oitocentos e trinta e quatro reais e trinta e seis centavos). Valor proporcional: **R\$ 109.212,68** (cento e nove mil, duzentos e doze reais e sessenta e oito centavos).

Selo digital número: 111435311NT000304651QD21N.

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

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0207079-87

MATRÍCULA

207.079

FICHA

01

Verso

M.196.551/Apto.104 - Torre 7 FCC: 11.637

Av.03 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 11 de outubro de 2021- (prenotação nº 507.817 de 14/09/2021).

Por instrumento particular nº 8.7877.1222587-4, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado neste município em 27 de agosto de 2021, 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\$ 109.212,68** (cento e nove mil, duzentos e doze reais e sessenta e oito centavos).

Selo digital número: 111435331GP000362524XM215.

O Escrevente: Vitor Pessotti Candido, (Vitor Pessotti Candido).

R.04 - VENDA E COMPRA.

Em 11 de outubro de 2021- (prenotação nº 507.817 de 14/09/2021).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL VALE DAS NASCENTES SPE LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **JOSÉ CARLOS CALDAS DE OLIVEIRA NETO**, brasileiro, solteiro, maior, porteiro de edifício, ascensorista, garagista e faxineiro, RG nº 45.281.386-4-SSP/SP, CPF/MF nº 437.557.528-08, residente e domiciliado neste município, na travessa Ceconi nº 76, Ipiranga, o imóvel objeto da presente ficha, pelo valor de **R\$ 18.220,49** (dezoito mil, duzentos e vinte reais e quarenta e nove centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: **1)** Valor total e origem dos recursos: **R\$ 203.136,00**, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R\$ 88.892,04** pagos com recursos próprios, **R\$ 7.169,00** desconto concedido pelo FGTS/União e **R\$ 107.074,96** pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. **2)** Aplicação dos recursos: **R\$ 18.220,49** (dezoito mil, duzentos e vinte reais e quarenta e nove centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e **R\$ 184.915,51** (cento e oitenta e quatro mil, novecentos e quinze reais e cinquenta e um centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: **R\$ 11.769,11**. O prazo para construção desta unidade habitacional é 29/07/2024.

Selo digital número: 111435321VI000362525LA21I.

O Escrevente: Vitor Pessotti Candido, (Vitor Pessotti Candido).

R.05 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 11 de outubro de 2021- (prenotação nº 507.817 de 14/09/2021).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **JOSÉ CARLOS CALDAS DE OLIVEIRA NETO**, 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 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 pelo devedor fiduciante, no valor de **R\$ 107.074,96** (cento e sete mil e setenta e quatro reais e noventa e seis centavos) a ser reembolsado em 360

(segue na ficha 02)



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2QAZC-MPNR2-VUXBR-F7QJB>

CNM nº: 111435.2.0207079-87

MATRÍCULA
207.079

FICHA
02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

M.196.551/Apto.104 - Torre 7 FCC: 11.637

Ribeirão Preto, 11 de outubro de 2021.

Código (CNS) nº: 11.143-5

parcelas mensais e sucessivas, calculadas pelo sistema de amortização Price, e sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 5,5000% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 5,6407% ao ano, sendo a primeira delas, no valor de R\$ 656,55, com vencimento para 01/10/2021, 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\$ 203.136,00 (duzentos e três mil, cento e trinta e seis 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 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: 111435321AR000362526WW21U.

O Escrevente: Vitor Pessotti Candido, (Vitor Pessotti Candido).

Av.06/207.079 - CONCLUSÃO DE OBRA.

Em 02 de maio de 2023 - (prenotação nº 539.273 de 05/04/2023).

Por instrumento particular firmado neste município em 17 de abril de 2023, procede-se a presente averbação para constar que, em virtude da construção do empreendimento denominado **Portal Vale das Nascentes**, que recebeu o nº 6.130 da avenida **Eduardo Andréa Matarazzo** (Av.10/196.551) e instituição do respectivo condomínio (R.11/196.551), esta ficha passa a constituir a matrícula nº 207.079, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula, já concluído.

Selo digital número: 111435331MG000573113DC238.

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

Av.07/207.079 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Em 02 de maio de 2023 - (prenotação nº 539.273 de 05/04/2023).

Por instrumento particular firmado neste município em 17 de abril de 2023, procede-se a presente averbação para constar que a convenção do condomínio "**Portal Vale das Nascentes**" foi registrada nesta data e unidade de serviço, no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº 15.053.

Selo digital número: 111435331WB000573114FK236.

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

R.08/207.079 - ATRIBUIÇÃO.

Em 02 de maio de 2023 - (prenotação nº 539.273 de 05/04/2023).

Por instrumento particular firmado neste município em 17 de abril de 2023, procede-se o presente registro para consignar que, em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **Portal Vale das Nascentes**, o apartamento objeto desta

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0207079-87

MATRÍCULA

207.079

FICHA

02

Verso

matrícula, o qual foi avaliado em R\$ 203.136,00, teve os **direitos de devedor fiduciante** atribuídos a **JOSÉ CARLOS CALDAS DE OLIVEIRA NETO**, e os **direitos de credora fiduciária** foram atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todos já qualificados.
Selo digital número: 111435321CT000573115UD23V.

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

Av.09/207.079 - CADASTRO E CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP.

Em 03 de julho de 2026 - (prenotação nº 605.805 de 16/03/2026).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 05 de junho de 2026, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, SP, em 09 de junho de 2026, procede-se a presente averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se lançado sob o número de contribuinte **394.620** e com código de endereçamento postal - **CEP 14075-820**.

Selo Digital: 1114353E1T00000106347426A.

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

Av.10/207.079 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 03 de julho de 2026 - (prenotação nº 605.805 de 16/03/2026).

Por requerimento mencionado na Av.09, 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 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\$ 217.087,91** (duzentos e dezessete mil e oitenta e sete reais e noventa e um centavos). Valor venal: R\$ 88.094,02.

Selo Digital: 111435331T00000106347526U.

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

CERTIDÃO

Prenotação nº 605.805 - IN01559462C

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 207.079** 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, 03/07/2026 - 10:48

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 111435391T00000106347326M. 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/2QAZC-MPNR2-VUXBR-F7QJB>