



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0206358-19

MATRÍCULA
206.358

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 207, Bloco 3, Conquista Macaúba, rua Geraldo Rinhel Sobrinho nº 250.

Apartamento nº 207, localizado no 2º pavimento, Bloco 3, 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: 111435311UD000293777VT21V.

O Escrevente: _____, (Luis Eduardo Manha dos Santos).

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** (dezesesseis 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: 111435331NH000293778YK21E.

O Escrevente: _____, (Luis Eduardo Manha dos Santos).

Av.02 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 21 de outubro de 2021 - (prenotação nº 509.496 de 14/10/2021).

Por instrumento particular nº 8.7877.1226838-7, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado neste município em 03 de setembro de 2021, recepcionado eletronicamente, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da hipoteca objeto da Av.01 da presente ficha, em virtude da quitação outorgada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. Valor da dívida: R\$

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0206358-19

MATRÍCULA

206.358

FICHA

01

Verso

M.186.413/Apto.207 - B.3 FCC: 11.088

74.214,20 (setenta e quatro mil, duzentos e quatorze reais e vinte centavos).

Selo digital número: 111435331CU000366353YW21M.

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

R.03 - VENDA E COMPRA.

Em 21 de outubro de 2021- (prenotação nº 509.496 de 14/10/2021).

Por instrumento particular mencionado na Av.02, NOVA ALMENARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, VENDEU a 1) PAOLA PEREIRA DE ABREU ROCHA, brasileira, solteira, maior, empregada doméstica, RG nº 59.857.984-9-SSP/SP, CPF/MF nº 497.052.438-67, residente e domiciliada neste município, na rua Alvaro de Lacerda Chaves nº 510 Ipiranga, e 2) ANDRE FILIPE DOS SANTOS QUIRINO, brasileiro, solteiro, maior, estivador, carregador, embalador e assemelhados, CPF/MF nº 425.253.838-69, residente e domiciliado neste município, na rua Alvaro de Lacerda Chaves nº 510 Ipiranga, 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\$ 139.000,00**, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R\$ 24.761,00** pagos com recursos próprios, **R\$ 3.039,00** desconto concedido pelo FGTS/União e **R\$ 111.200,00** 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\$ 129.583,16** (cento e vinte e nove mil, quinhentos 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 18/12/2023.

Selo digital número: 111435321OB000366354VD21M.

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

R.04 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 21 de outubro de 2021- (prenotação nº 509.496 de 14/10/2021).

Por instrumento particular mencionado na Av.02, 1) PAOLA PEREIRA DE ABREU ROCHA e 2) ANDRE FILIPE DOS SANTOS QUIRINO, já qualificados, deram 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 pelos devedores fiduciários, no valor de **R\$ 111.200,00** (cento e onze mil e duzentos reais), 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 6,5000% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 6,6971% ao ano, sendo a primeira delas, no valor de **R\$ 749,83**, com vencimento para 03/10/2021, e as seguintes em igual dia dos meses subsequentes. Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se os

(segue na ficha 02)



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UZB7E-B8453-8TD42-ER4LA>

CNM nº: 111435.2.0206358-19

MATRÍCULA
206.358

FICHA
02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.186.413/Apto.207 - B.3 FCC: 11.088

Ribeirão Preto, 21 de outubro de 2021.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

devedores possuidores diretos 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\$ 139.000,00 (cento e trinta e nove 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: 111435321KX000366355YA219.

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

Av.05/206.358 - 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 Rinhel Sobrinho** (Av.10/186.413) e instituição do respectivo condomínio (R.11/186.413), esta ficha passa a constituir a matrícula nº 206.358, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula, já concluído.

Selo digital número: 111435331XC000561365TP23A.

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

Av.06/206.358 - 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: 111435331LN000561366JN23Z.

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

R.07/206.358 - 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\$ 129.583,16, teve os **direitos de devedor fiduciante** atribuídos a **PAOLA PEREIRA DE ABREU ROCHA** e **ANDRE FILIPE DOS SANTOS QUIRINO**, e os **direitos de credora fiduciária** foram atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todos já qualificados.

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0206358-19

MATRÍCULA

206.358

FICHA

02

Verso

Selo digital número: 111435321JD000561367OE23R.

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

Av.08/206.358 - CADASTRO.

Em 01 de dezembro de 2025 - (prenotação nº 591.303 de 31/07/2025).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 12 de novembro de 2025, recepcionado eletronicamente, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, SP, em 24 de novembro de 2025, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte **395.233**.

Selo Digital: 1114353E1T00000095876725R.

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

Av.09/206.358 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 01 de dezembro de 2025 - (prenotação nº 591.303 de 31/07/2025).

Por requerimento mencionado na Av.08, tendo em vista a regular notificação dos fiduciários e o decurso de prazo sem a purgação da mora referente ao contrato de alienação fiduciária registrado sob nº 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\$ 146.592,09** (cento e quarenta e seis mil, quinhentos e noventa e dois reais e nove centavos). Valor venal: R\$ 59.776,62.

Selo Digital: 111435331T00000095876825B.

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

CERTIDÃO

Prenotação nº 591.303 - IN01428473C

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 206.358** até o dia útil anterior a esta data, incluindo o último ato sob nº 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, 01/12/2025 - 08:28

Assinada digitalmente, por:
Joseane Soares Forggia Carrocini - Escrevente

As custas e emolumentos relativos à emissão desta certidão se encontram incluídas no recibo de atos praticados anexo ao título.
Selo Digital nº 111435391T000000958766253. 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/UZB7E-B8453-8TD42-ER4LA>