Valide aqui
este documento

MATRÍCULA 206.314 | **FICHA** 01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.186.413/Apto.211 - B.2 FCC: 11.044
Ribeirão Preto, 24 de março de 2021.

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 211, Bloco 2, Conquista Macaúba, rua Geraldo Rinhel Sobrinho nº 250.
Apartamento nº 211, localizado no 2º pavimento, Bloco 2, 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: 1114353311DH00029368 9UT21O.
O Escrevente: _____, ***(Paulo Cesar Alves).***

Av.01 - TRANSPORTE DE HIPOTECA.
Em 24 de março de 2021 - (prenotação nº 497.916 de 17/03/2021).
Procede-se à 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** (dezesseis 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: 1114353311PS00029369 0PX21Y.
O Escrevente: _____, ***(Paulo Cesar Alves).***

Av.02 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.
Em 21 de outubro de 2021- (prenotação nº 509.519 de 15/10/2021).
Por instrumento particular nº 8.7877.1245062-2, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado neste município em 27 de setembro de 2021, recepcionada 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 este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6ASCC-QVKMY-8US6R-2AJN2

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

74.214,20 (setenta e quatro mil, duzentos e quatorze reais e vinte centavos).
Selo digital número: 111435331WF000366342NO21Q.
O Escrevente: _____, ***(Luiz Paulo de Sousa).***

R.03 - VENDA E COMPRA.
Em 21 de outubro de 2021- (prenotação n° 509.519 de 15/10/2021).
Por instrumento particular mencionado na Av.02, **NOVA ALMENARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **JOSÉ GUILHERME BASTOS DA SILVA**, brasileiro, solteiro, maior, frentista, RG n° 66.930.481-5-SSP/SP, CPF/MF n° 146.778.964-02, residente e domiciliado neste município, na travessa Antonio Vieira n° 148, 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$ 146.000,00, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R$ 23.034,00** pagos com recursos próprios, **R$ 6.166,00** desconto concedido pelo FGTS/União e **R$ 116.800,00** 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$ 136.583,16** (cento e trinta e seis mil, quinhentos e oitenta e três reais e dezesseis centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: R$ 25.866,72. Prazo para construção desta unidade habitacional: 18/12/2023.
Selo digital número: 111435321SA000366343RN211.
O Escrevente: _____, ***(Luiz Paulo de Sousa).***

R.04 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.
Em 21 de outubro de 2021- (prenotação nº 509.519 de 15/10/2021).
Por instrumento particular mencionado na Av.02, **JOSÉ GUILHERME BASTOS 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$ 116.800,00** (cento e dezesseis mil e oitocentos 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 5,5000% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 5,6407% ao ano, sendo a primeira delas, no valor de R$ 686,26, com vencimento para 01/11/2021, 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$ 116.800,00 (cento e dezesseis mil e oitocentos reais) conforme cláusula 22. De acordo com a cláusula 19 ficou estabelecido o prazo de carência

(segue na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6ASCC-QVKMY-8US6R-2AJN2

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA 206.314 | **FICHA** 02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

M.186.413/Apto.211 - B.2 FCC: 11.044

Ribeirão Preto, 21 de outubro de 2021.

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 §2°, do artigo nº 26, da Lei 9.514/97. Origem dos recursos: FGTS/UNIÃO. Demais cláusulas e condições constantes no título.
Selo digital número: 111435321GE000366344FI216.
O Escrevente: _____, ***(Luiz Paulo de Sousa).***

Av.05/206.314 - 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 **Consquista 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 **206.314**, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula, já concluído.
Selo digital número: 111435331YX000561227TW23B.
A Escrevente: _____, ***(Shara Raissa Branquini Forggia).***

Av.06/206.314 - 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: 111435331PW000561228JJ23S.
A Escrevente: _____, ***(Shara Raissa Branquini Forggia).***

R.07/206.314 - 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$ 136.583,16, teve os **direitos de devedor fiduciante** atribuídos a **JOSÉ GUILHERME BASTOS DA SILVA**, e os **direitos de credora fiduciária** foram atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todos já qualificados.
Selo digital número: 111435321IJ000561229WK234.
A Escrevente: _____, ***(Shara Raissa Branquini Forggia).***

Av.08/206.314 - CADASTRO E CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP.

(Segue no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6ASCC-QVKMY-8US6R-2AJN2

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6ASCC-QVKMY-8US6R-2AJN2

Em 02 de junho de 2026 - (prenotação n° 602.043 de 12/01/2026).
Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 29 de abril de 2026, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, SP, em 11 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 **395.189** e com código de endereçamento postal – **CEP 14058-005.**
Selo Digital: 1114353E1T000001046211126R.
A Escrevente: _____ ***(Thayná Vitória Oliveira da Silva)***

Av.09/206.314 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.
Em 02 de junho de 2026 - (prenotação n° 602.043 de 12/01/2026).
Por requerimento mencionado na Av.08, 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 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$ 155.757,44** (cento e cinquenta e cinco mil, setecentos e cinquenta e sete reais e quarenta e quatro centavos). Valor venal: R$ 62.460,58.
Selo Digital: 111435331T000001046211226B.
A Escrevente: _____ ***(Thayná Vitória Oliveira da Silva)***

CERTIDÃO

Prenotação nº 602.043 - IN01520364C

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão digital, em inteiro teor e extraída nos termos do art. 19, §§ 1° e 11 da Lei 6.015/1973, contém a reprodução de todo o conteúdo da **Matrícula nº 206.314** 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, 02/06/2026 - 15:40

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 111435391T000001046210263. Para conferir a procedência deste documento acesse: https://selodigital.tjsp.jus.br

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar