



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0206953-77

MATRÍCULA
206.953

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 202, Torre 3, Portal Vale das Nascentes, avenida Eduardo Andréa Matarazzo nº 6.130.

Apartamento nº 202, localizado no 2º pavimento da Torre 3, 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: 111435311LN000304270GG21D.

O Escrevente: Carlos Eduardo Junqueira Junior, (Carlos Eduardo Junqueira Junior).

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: 111435331OW000304271RD21N.

O Escrevente: Carlos Eduardo Junqueira Junior, (Carlos Eduardo Junqueira Junior).

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: 111435331OG000304272HG211.

O Escrevente: Carlos Eduardo Junqueira Junior, (Carlos Eduardo Junqueira Junior).

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0206953-77

MATRÍCULA

206.953

FICHA

01

Verso

M.196.551/Apto.202 - Torre 3 FCC: 11.511

Av.03 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 17 de dezembro de 2021- (prenotação nº 511.307 de 19/11/2021).

Por instrumento particular nº 8.7877.1275680-2, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado neste município em 12 de novembro 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: 111435331GF000388319FG21V.

A Escrevente:  **(Juliana Ferraz Ferrari dos Santos).**

R.04/11.511 - VENDA E COMPRA.

Em 17 de dezembro de 2021 - (prenotação nº 511.307 de 19/11/2021).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL VALE DAS NASCENTES SPE LTDA**, NIRE nº 35236052372, já qualificada, **VENDEU** a **NICOLAS DANIEL DOS SANTOS CAMPOS**, brasileiro, solteiro, maior, estivador carregador embalador e assemelhados, RG nº 53.394.716-9-SSP/SP, CPF/MF nº 450.832.508-45, residente e domiciliado neste município, na rua João Crispim Tavares nº 762, Jardim Orestes Lopes de Camargo, o imóvel objeto da presente matrícula pelo valor de **R\$ 18.220,49** (dezoito mil, duzentos e vinte reais e quarenta e nove centavos), em uma operação total no valor de **R\$ 210.992,00**, sendo **R\$ 87.730,14** pagos com recursos próprios, **R\$ 7.004,00** desconto concedido pelo FGTS/União e **R\$ 116.257,86** pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. Valor venal: **R\$ 11.769,11**.

Selo digital número: 111435321RW000388320TR219.

A Escrevente:  **(Juliana Ferraz Ferrari dos Santos).**

R.05 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 17 de dezembro de 2021- (prenotação nº 511.307 de 19/11/2021).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **NICOLAS DANIEL DOS SANTOS CAMPOS**, já qualificado, deu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** o imóvel objeto da presente ficha à, 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\$ 116.257,86** (cento e dezesseis mil, duzentos e cinquenta e sete reais e oitenta e seis 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 5,5000% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 5,6407% ao ano, sendo a primeira delas, no valor de **R\$ 682,02**, com vencimento para 13/12/2021, 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

(segue na ficha 02)



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8LB5R-UYH42-Q7WGU-UPSTY>

CNM nº: 111435.2.0206953-77

MATRÍCULA
206.953

FICHA
02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.196.551/Apto.202 - Torre 3 FCC: 11.511

Ribeirão Preto, 17 de dezembro de 2021.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

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\$ 210.992,00 (duzentos e dez mil, novecentos e noventa e dois 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: 111435321XX000388321CU215.

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

Av.06/206.953 - 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 **206.953**, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula, já concluído.

Selo digital número: 111435331BW000572609IB23S.

O Escrevente: Obtendo, (Vitor Pessotti Candido).

Av.07/206.953 - 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: 111435331UK000572610QU237.

O Escrevente: Obtendo, (Vitor Pessotti Candido).

R.08/206.953 - 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 matrícula, o qual foi avaliado em R\$ 210.992,00, teve os **direitos de devedor fiduciante** atribuídos a **NICOLAS DANIEL DOS SANTOS CAMPOS**, e os **direitos de credora fiduciária** foram atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todos já qualificados.

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0206953-77

MATRÍCULA

206.953

FICHA

02

Verso

Selo digital número: 111435321AC000572611EN23A.

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

Av.09/206.953 - EX OFFICIO.

Em 01 de setembro de 2025 - (prenotação nº 593.136 de 28/08/2025).

Nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei 6.015/1973, procede-se a presente averbação para constar que onde se lê R.04/11.511, no verso da ficha 01, leia-se **R.04**.

Selo Digital: 1114353E1T00000091431425M.

O Oficial Substituto: *Rodrigo Garcia Camargo* (Rodrigo Garcia Camargo)

Av.10/206.953 - EX OFFICIO.

Em 10 de dezembro de 2025 - (prenotação nº 592.486 de 19/08/2025).

Nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei 6.015/1973, e revendo o título que deu origem ao registro nº 05 desta matrícula, procede-se a presente averbação para constar que a qualificação presente naquele ato pertence à credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**.

Selo Digital: 1114353E1T00000096474925R.

O Oficial Substituto: *Rodrigo Garcia Camargo* (Rodrigo Garcia Camargo)

Av.11/206.953 - CADASTRO.

Em 10 de dezembro de 2025 - (prenotação nº 592.486 de 19/08/2025).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 25 de novembro de 2025, recepcionado eletronicamente, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, SP, em 05 de dezembro de 2025, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte **394.494**.

Selo Digital: 1114353E1T000000964750258.

O Oficial Substituto: *Rodrigo Garcia Camargo* (Rodrigo Garcia Camargo)

Av.12/206.953 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 10 de dezembro de 2025 - (prenotação nº 592.486 de 19/08/2025).

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 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\$ 221.786,59** (duzentos e vinte e um mil, setecentos e oitenta e seis reais e cinquenta e nove centavos). Valor venal: R\$ 84.308,92.

(Segue na ficha 03)



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8LB5R-UYH42-Q7WGU-UPSTY>

CNM nº: 111435.2.0206953-77

MATRÍCULA

206.953

FICHA

03

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 10 de dezembro de 2025.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Selo Digital: 111435331T00000098475125S.

O Oficial Substituto:

(Rodrigo Garcia Camargo)

CERTIDÃO

Prenotação nº 592.486 - IN01436638C

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão, 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 206.953 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, 10/12/2025 - 13:52

☐ Bruno de Sousa Feltosa - Escrevente

☐ Thales Pavan - Escrevente

☐ Bruno Magalhães de Pava Marques - Escrevente

☐ Luis Augusto Manha dos Santos - Escrevente

As custas e emolumentos relativos à emissão desta certidão se encontram incluídas no recibo de atos praticados anexo ao título.
Selo Digital nº 111435391T000000964748253. Para conferir a procedência deste documento acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>