



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0203922-52

MATRÍCULA

203.922

FICHA

01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Ribeirão Preto, 26 de outubro de 2022.

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 406, do Grená Residence, rua Euclides da Cunha nº 73.

Apartamento nº 406, localizado no 4º pavimento, do empreendimento em fase de construção, denominado Grená Residence, com frente para a rua Euclides da Cunha nº 73, neste município, que possuirá a área real total de 84,628 metros quadrados, sendo 47,860 metros quadrados de área real privativa coberta, área comum de divisão não proporcional de 20,250 metros quadrados, incluindo nesta o direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem indeterminada, área comum de divisão proporcional de 16,518 metros quadrados, correspondendo-lhes ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,6685743%.

CADASTRO MUNICIPAL: 371.237 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: VITTA OSWALDO CRUZ RPO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 31.318.412/0001-06, NIRE nº 3523111851, com sede neste município, na avenida Wladimir Meirelles Ferreira nº 1.465, sala 324 - anexo 40, Jardim Botânico.

REGISTRO ANTERIOR: R.07/112.812 de 27 de janeiro de 2020; e incorporação de condomínio registrada sob nº 09 na matrícula nº 112.812 em 27 de junho de 2022. Matrícula aberta em conformidade com disposto no artigo nº 237-A, §4º, da Lei nº 6.015/1973.

Ribeirão Preto, 26 de outubro de 2022 - (prenotação nº 529.637 de 11/10/2022).

Selo digital número: 111435311TR000504403UD22E.

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

Av.01/203.922 - TRANSPORTE DE REGIME DE AFETAÇÃO.

Em 26 de outubro de 2022 - (prenotação nº 529.637 de 11/10/2022).

Procede-se a presente averbação para constar que em conformidade com a averbação nº 10 da matrícula nº 112.812 de 27 de junho de 2022, a VITTA OSWALDO CRUZ RPO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, já qualificada, na qualidade de incorporadora do empreendimento que se denominará Grená Residence, submeteu a incorporação registrada sob nº 09 da matrícula nº 187.316, ao REGIME DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO, nos termos do artigo 31-A e 31-B da Lei nº 4.591/1964 (redação da Lei nº 10.931/2004), 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.

Selo digital número: 111435331KS000504404OT22Y.

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

Av.02/203.922 - TRANSPORTE DE HIPOTECA.

Em 26 de outubro de 2022 - (prenotação nº 529.637 de 11/10/2022).

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0203922-52

MATRÍCULA

203.922

FICHA

01

Verso

Procede-se a presente averbação para constar que, em conformidade com o registro nº 12 da matrícula nº 112.812 de 26 de outubro de 2022, o imóvel objeto desta matrícula encontra-se **HIPOTECADO** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes nºs 3/4, para garantia da dívida no valor de R\$ 20.343.800,73 (vinte milhões, trezentos e quarenta e três mil, oitocentos reais e setenta e três centavos). Origem dos recursos: FGTS/Programa Casa Verde e Amarela. Valor proporcional: **R\$ 135.625,33**. Selo digital número: 111435331LO000504405BC22A.

O Escrevente:  (Luis Eduardo Manha dos Santos).

Av.03/203.922 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 29 de junho de 2023- (prenotação nº 543.375 de 16/06/2023).

Por instrumento particular nº 8.7877.1699375-2, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61, § 5º da Lei 4.380/1964, firmado neste município em 31 de maio de 2023, recepcionada eletronicamente, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da hipoteca objeto da **Av.02/203.922**, em virtude da quitação outorgada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. Valor da dívida: **R\$ 135.625,33** (cento e trinta e cinco mil, seiscentos e vinte e cinco reais e trinta e três centavos).

Selo digital número: 111435331CT000591971BM23D.

A Escrevente:  (Juliana Ferraz Ferrari dos Santos).

R.04/203.922 - VENDA E COMPRA.

Em 29 de junho de 2023- (prenotação nº 543.375 de 16/06/2023).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **VITTA OSWALDO CRUZ RPO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **JOSILENE MARTINS DIAS**, brasileira, divorciada, servidor público estadual, RG nº 24.154.640-0-SSP/SP, CPF/MF nº 172.088.538-94, residente e domiciliada neste município, na avenida Patriarca nº 451, casa, Vila Virginia, o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de **R\$ 18.345,68** (dezoito mil, trezentos e quarenta e cinco reais e sessenta e oito centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: 1) Valor total e origem dos recursos: R\$ 236.620,00, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R\$ 47.324,00** pagos com recursos próprios, e **R\$ 189.296,00** pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. 2) Aplicação dos recursos: **R\$ 18.345,68** (dezoito mil, trezentos e quarenta e cinco reais e sessenta e oito centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e **R\$ 218.274,32** (duzentos e dezoito mil, duzentos e setenta e quatro reais e trinta e dois centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: R\$ 18.945,83. O prazo para construção desta unidade habitacional é de 29 meses.

(segue na ficha 02)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0203922-52

MATRÍCULA

203.922

FICHA

02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Ribeirão Preto, 29 de junho de 2023.

Código (CNS) nº: 11.143-5

Selo digital número: 111435321HB000591972RD23O.

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

R.05/203.922 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 29 de junho de 2023- (prenotação nº 543.375 de 16/06/2023).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **JOSILENE MARTINS DIAS**, já qualificada, 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 pela devedora fiduciante, no valor de **R\$ 189.296,00** (cento e oitenta e nove mil, duzentos e noventa e seis reais), a ser reembolsado em 325 parcelas mensais e sucessivas, calculadas pelo sistema de amortização PRICE, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 7,1600% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 7,3997% ao ano, sendo a primeira delas, no valor de R\$ 1.434,20, e juros à taxa nominal de 0.5950% ao mês e efetiva de 0.5967% ao mês, com vencimento para 23/06/2023, e as seguintes em igual dia dos meses subsequentes. Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se a devedora possuidora direta 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\$ 236.620,00 (duzentos e trinta e seis mil, seiscentos e vinte 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: 111435321YD000591974TO23U.

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

Av.06/203.922 - CONCLUSÃO DE OBRA.

Em 01 de setembro de 2025 - (prenotação nº 591.601 de 06/08/2025).

Por instrumento particular firmado neste município em 01 de agosto de 2025, procede-se a presente averbação para constar que foi concluída a construção do empreendimento denominado **Grená Residence**, que recebeu o nº 73 da rua **Euclides da Cunha**, conforme Av.16/112.812, e foi registrada a instituição do respectivo condomínio, conforme R.17/112.812.

Selo Digital: 1114353E1T000000914928251.

O Escrevente: Paulo Cesar Alves (Paulo Cesar Alves)

Av.07/203.922 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Em 01 de setembro de 2025 - (prenotação nº 591.601 de 06/08/2025).

Por instrumento particular firmado neste município em 01 de agosto de 2025, procede-se a

(Segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0203922-52

MATRÍCULA

203.922

FICHA

02

Verso

presente averbação para constar que a convenção do condomínio "Grená Residence", foi registrada nesta data e unidade de serviço, no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº 15.392.

Selo Digital: 1114353E1T000000814929257.

O Escrevente: Paulo Cesar Alves (Paulo Cesar Alves)

R.08/203.922 - ATRIBUIÇÃO.

Em 01 de setembro de 2025 - (prenotação nº 591.601 de 06/08/2025).

Por instrumento particular firmado neste município em 01 de agosto de 2025, procede-se o presente registro para consignar que, em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **Grená Residence**, o apartamento objeto desta matrícula, o qual foi avaliado em **R\$ 218.274,32** (duzentos e dezoito mil, duzentos e setenta e quatro reais e trinta e dois centavos), teve os **direitos de devedor fiduciante** atribuídos a **JOSILENE MARTINS DIAS**, e os **direitos de credora fiduciária** foram atribuídos a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todos já qualificados.

Selo Digital: 111435321T000000914930254.

O Escrevente: Paulo Cesar Alves (Paulo Cesar Alves)

Av.09/203.922 - CADASTRO E CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP.

Em 14 de abril de 2026 - (prenotação nº 599.527 de 01/12/2025).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 05 de março de 2026, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, SP, em 30 de março de 2026, procede-se a presente averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se lançado sob o número de contribuinte **404.605** e com código de endereçamento postal – **CEP 14030-460**.

Selo Digital: 1114353E1T00000102055626H.

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

Av.10/203.922 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 14 de abril de 2026 - (prenotação nº 599.527 de 01/12/2025).

Por requerimento mencionado na Av.09, tendo em vista a regular notificação da 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\$ 245.454,70** (duzentos e quarenta e cinco mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais e setenta centavos). Valor venal: R\$ 87.470,38.

Selo Digital: 111435331T000001020557261.

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

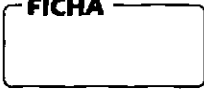


Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YKHLH-EUDF3-6GPDT-YN6J>



FICHA



1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

CERTIDÃO

Prenotação nº 599.527 - IN01499202C

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 203.922** 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, 14/04/2026 - 12:29

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 111435391T00000102055526T. 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

