



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C8ALF-TK7LY-UJN8X-RWQ3Z>

MATRÍCULA

207.594

FICHA

01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 29 de junho de 2023.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNM) nº: 111435.2.0207594-94

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 904, Torre 2, Condomínio Portal Alto das Oliveiras, rua Elysaldo Góes nº 105.

Apartamento nº 904, localizado no 9º pavimento da Torre 2, do empreendimento em fase de construção denominado Condomínio Portal Alto das Oliveiras, com frente para a rua Elysaldo Góes nº 105, neste município, que possuirá área privativa total de 48,42 metros quadrados, área total de uso comum de 55,0364 metros quadrados, área real total de 103,4564 metros quadrados, correspondendo a uma fração ideal de 0,004972, com direito a 01 (uma) vaga de garagem individual descoberta e indeterminada.

CADASTRO MUNICIPAL: 396.201 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL ALTO DAS OLIVEIRAS SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 39.556.064/0001-09, NIRE nº 35236496459, com sede neste município, na avenida Independência nº 2.535, Alto da Boa Vista.

REGISTRO ANTERIOR: R.04 das matrículas nºs 169.647 a 169.675 e 169.677 a 169.705 de 17 de novembro de 2021, matrícula nº 200.933 de 01 de fevereiro de 2022; e incorporação de condomínio registrada sob nº 03 na matrícula nº 200.933 em 06 de março de 2023. Matrícula aberta em conformidade com disposto no artigo nº 237-A, §4º, da Lei nº 6.015/1973.

Ribeirão Preto, 29 de junho de 2023 - (prenotação nº 543.844 de 26/06/2023).

Selo digital número: 111435311FB000592403PU23B.

O Escrevente: Rafael Talamoni, (Rafael Talamoni).

Av.01/207.594 - TRANSPORTE DE REGIME DE AFETAÇÃO.

Em 29 de junho de 2023 - (prenotação nº 543.844 de 26/06/2023).

Procede-se a presente averbação para constar que em conformidade com a averbação nº 04 da matrícula nº 200.933 de 06 de março de 2023, BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL ALTO DAS OLIVEIRAS SPE LTDA, já qualificada, na qualidade de incorporadora do empreendimento que se denominará Condomínio Portal Alto das Oliveiras, submeteu a incorporação registrada sob nº 03 da matrícula nº 200.933, ao **REGIME DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**, nos termos do artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (redação da Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2004), pelo qual o terreno e as acessões dele 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: 111435331ST000592404UQ23Z.

O Escrevente: Rafael Talamoni, (Rafael Talamoni).

Av.02/207.594 - TRANSPORTE DE HIPOTECA.

Em 29 de junho de 2023 - (prenotação nº 543.844 de 26/06/2023).

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

207.594

FICHA

01

Verso

Código (CNM) nº: 111435.2.0207594-94

Procede-se a presente averbação para constar que em conformidade com o registro nº 05 da matrícula nº 200.933 de 17 de maio de 2023, o imóvel objeto desta matrícula 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, no valor de R\$ 30.315.704,03 (trinta milhões, trezentos e quinze mil, setecentos e quatro reais e três centavos). Valor proporcional: **R\$ 154.671,95**.

Selo digital número: 111435331LA000592405QT23S.

O Escrevente: Rafael Talamoni, (Rafael Talamoni).

Av.03/207.594 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 01 de abril de 2024- (prenotação nº 559.410 de 15/03/2024).

Por instrumento particular, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61, § 5º da Lei 4.380/1964, firmado neste município em 11 de março de 2024, recepcionado eletronicamente, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da hipoteca objeto da **Av.02/207.594**, da presente matrícula, em virtude da quitação outorgada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. Valor da dívida: **R\$ 154.671,95** (cento e cinquenta e quatro mil, seiscentos e setenta e um reais e noventa e cinco centavos).

Selo digital número: 111435331IO000695678HS248.

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

R.04/207.594 - VENDA E COMPRA.

Em 01 de abril de 2024- (prenotação nº 559.410 de 15/03/2024).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL ALTO DAS OLIVEIRAS SPE LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **ANDERSON TOME DO REGO SOBRINHO**, brasileiro, motorista de veículos de transporte de carga, CPF/MF nº 055.915.573-50, e sua mulher, **SANDRIELLE BARBOSA DA SILVA**, brasileira, porteira de edifício, ascensorista, garagista e faxineira, RG nº 67.528.375-9-SSP/SP, CPF/MF nº 062.961.913-16, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados neste município, na rua Antonio Junqueira da Veiga nº 727, Jardim Jandaia, o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de **R\$ 32.297,52** (trinta e dois mil, duzentos e noventa e sete reais e cinquenta e dois centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: **1)** Valor total e origem dos recursos: **R\$ 264.000,00**, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R\$ 55.547,96** pagos com recursos próprios, e **R\$ 208.452,04** pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. **2)** Aplicação dos recursos: **R\$ 32.297,52** (trinta e dois mil, duzentos e noventa e sete reais e cinquenta e dois centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e **R\$ 231.702,48** (duzentos e trinta e um mil, setecentos e dois reais e quarenta e oito centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal

(segue na ficha 02)



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C8ALF-TK7LY-UJN8X-RWQ3Z>

MATRÍCULA

207.594

FICHA

02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 01 de abril de 2024.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNM) nº: 111435.2.0207594-94

proporcional: R\$ 24.543,34. O prazo para construção desta unidade habitacional é 26/05/2026.

Selo digital número: 111435321IF000695679BP24T.

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

R.05/207.594 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 01 de abril de 2024- (prenotação nº 559.410 de 15/03/2024).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **ANDERSON TOME DO REGO SOBRINHO** e sua mulher, **SANDRIELLE BARBOSA DA SILVA**, já qualificados, deram 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 pelos devedores fiduciários, no valor de **R\$ 208.452,04** (duzentos e oito mil, quatrocentos e cinquenta e dois reais e quatro 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 7,6600% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 7,9347% ao ano, e juros à taxa nominal e efetiva de 0.6383% ao mês, sendo a primeira delas, no valor de R\$ 1.546,81, com vencimento para 10/04/2024, e as seguintes em igual dia dos meses subsequentes. Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se os devedores possuidores diretos 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\$ 325.000,00 (trezentos e vinte e cinco mil reais) conforme cláusula 23. De acordo com a cláusula 20 ficou estabelecido o prazo de carência de 15 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: 111435321YR000695680TW246.

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

Av.06/207.594 - CONCLUSÃO DE OBRA.

Em 11 de outubro de 2024- (prenotação nº 571.516 de 16/09/2024).

Por instrumento particular firmado neste município em 13 de setembro de 2024, recepcionado eletronicamente, procede-se a presente averbação para constar que foi concluída a construção do empreendimento denominado **Portal Alto das Oliveiras**, que recebeu o nº 105 da rua **Elysaldo Góes**, conforme Av.08/200.933, e foi registrada a instituição do respectivo condomínio, conforme R.09/200.933.

Selo digital número: 111435331ED000772011JG24H.

O Oficial Substituto: Rafael Talamoni, (Rafael Talamoni).

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

207.594

FICHA

02

Verso

Código (CNM) nº: 111435.2.0207594-94

Av.07/207.594 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Em 11 de outubro de 2024 - (prenotação nº 571.516 de 16/09/2024).

Por instrumento particular firmado neste município em 13 de setembro de 2024, recepcionado eletronicamente, procede-se a presente averbação para constar que a convenção do condomínio "**Portal Alto das Oliveiras**" foi registrada nesta data e unidade de serviço, no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº **15.256**.

Selo digital número: 111435331XE000772012TP24I.

O Oficial Substituto: Rafael Talamoni, (Rafael Talamoni).

R.08/207.594 - ATRIBUIÇÃO.

Em 11 de outubro de 2024 - (prenotação nº 571.516 de 16/09/2024).

Por instrumento particular firmado neste município em 13 de setembro de 2024, recepcionado eletronicamente, procede-se o presente registro para consignar que, em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **Portal Alto das Oliveiras**, o apartamento objeto desta matrícula, o qual foi avaliado em R\$ 231.702,48, teve os **direitos de devedor fiduciante** atribuídos a **ANDERSON TOME DO REGO SOBRINHO** e sua mulher **SANDRIELLE BARBOSA DA SILVA** e os **direitos de credora fiduciária** foram atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todos já qualificados.

Selo digital número: 111435321NF000772013HV241.

O Oficial Substituto: Rafael Talamoni, (Rafael Talamoni).

Av.09/207.594 - EX-OFFÍCIO.

Em 03 de junho de 2025 - (prenotação nº 587.469 de 02/06/2025).

Nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei 6.015/1973, e revendo o instrumento particular pelo qual foi lançada a averbação nº 03, e registros nº 04 e 05 desta matrícula, procede-se a presente averbação para consignar que o número do contrato é **8.7877.1935329-0**.

Selo Digital: 1114353E1T00000086626925Y.

O Oficial Substituto: Rafael Talamoni, (Rafael Talamoni).

Av.10/207.594 - CADASTRO E CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP.

Em 10 de abril de 2026 - (prenotação nº 601.750 de 06/01/2026).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 09 de março de 2026, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, SP, em 06 de abril de 2026, procede-se a presente averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se lançado sob o número de contribuinte **411.164** e com código de endereçamento postal – **CEP 14059-240**.

Selo Digital: 1114353E1T000001018749262.

(Segue na ficha 03)



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C8ALF-TK7LY-UJN8X-RWQ3Z>

Código (CNM) nº: 111435.2.0207594-94

MATRÍCULA

207.594

FICHA

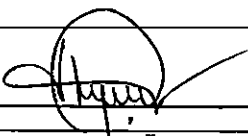
03

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 10 de abril de 2026.

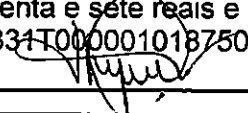
LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

A Escrevente:  **(Thayná Vitória Oliveira da Silva)**

Av.11/207.594 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 10 de abril de 2026 - (prenotação nº 601.750 de 06/01/2026).

Por requerimento mencionado na Av.10, 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 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\$ 96.457,70** (noventa e seis mil, quatrocentos e cinquenta e sete reais e setenta centavos). Valor venal: R\$ 100.788,73. Selo Digital: 111435331T000001018750265.

A Escrevente:  **(Thayná Vitória Oliveira da Silva)**

CERTIDÃO

Prenotação nº 601.750 - IN01516158C

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 207.594** até o dia útil anterior a esta data, incluindo o último ato sob nº 11, 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, 10/04/2026 - 12:31

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 111435391T00000101874826E. Para conferir a procedência deste documento acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>