

Valide aqui
este documento**2º** Oficial de Registro de
Imóveis de Ribeirão Preto

CNS

11.249-0

Matrícula

188.055

Folha

01

Frente

LIVRO nº 2 - Registro Geral

07 de janeiro de 2020

IMÓVEL: Lote de terreno número 22 (vinte e dois) da quadra número 15 (quinze) do loteamento denominado Parque das Gaivotas, nesta cidade, situado na Rua Dezenove, medindo 7,50 metros na frente e aos fundos, por 20,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, perfazendo a área total de 150,00 metros quadrados, confrontando-se: frente com a Rua Dezenove; fundos com o lote nº 46; lado direito com o lote nº 23; e lado esquerdo com o lote nº 21.

PROPRIETÁRIA: SAID GAIVOTAS EMPREENDIMENTOS SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 20.072.421/0001-35, com sede na Rodovia Antônio Machado Sant'Anna - SP 255, km 4, Bloco A7, nesta cidade.

REGISTROS ANTERIORES: R.52/73651, de 24/11/2016 e loteamento registrado sob nº 54 na mesma matrícula, em 07/01/2020, deste Registro. Ribeirão Preto, SP, 07 de janeiro de 2020. Francisco Arthur Salla Pontes *[assinatura]*, escrevente autorizado. Selo digital: 1124903140000000240227209.

AV.1/188055 - Prenotação nº 443.805, de 12/06/2017. (RESTRIÇÕES). O imóvel desta matrícula está sujeito às restrições urbanísticas constantes do processo de loteamento denominado **Parque das Gaivotas**, registrado sob nº 54 na matrícula nº 73651. Ribeirão Preto, SP, 07 de janeiro de 2020. Francisco Arthur Salla Pontes *[assinatura]*, escrevente autorizado. Selo digital: 1124903J4000000024116020J.

AV.2/188055 - Prenotação nº 559.364, de 25/05/2022. (CADASTRO MUNICIPAL). O imóvel desta matrícula está cadastrado na municipalidade local sob o nº **385.934**, conforme cadastro técnico do Município de Ribeirão Preto e expediente interno nº 60/2022, de 25 de maio de 2022. Ribeirão Preto, SP, 28 de junho de 2022. Thiago Luiz Falconi *[assinatura]*, escrevente autorizado. Selo digital: 1124903J4000000081015122F.

AV.3/188055 - Prenotação nº 572.754, de 30/11/2022. (ALTERAÇÃO DE RUA). Por força do Decreto nº 228, publicado no Diário Oficial deste Município nº 11.515, em 29/09/2022, a Rua Dezenove do loteamento denominado Parque das Gaivotas passou a denominar-se Rua Fátima Aparecida Silva do Nascimento. Ribeirão Preto, SP, 16 de dezembro de 2022. Juliana Lacava Ruffato Puche Oliveira *[assinatura]*, escrevente autorizada. Selo digital: 1124903J4000000090367322X.

AV.4/188055 - Prenotação nº 587.929, de 24/07/2023. (RAZÃO SOCIAL). A proprietária **SAID GAIVOTAS EMPREENDIMENTOS SPE LTDA** teve sua denominação social alterada para **SAID GAIVOTAS EMPREENDIMENTOS LTDA**, consoante 4ª alteração contratual datada de 05/08/2020, registrada na JUCESP sob nº 334.683/20-8, em 24/09/2020, e requerimento datado

Continua no verso

Valide aqui
este documento

CNS

11.249-0

Matrícula

188.055

Folha

01

Verso

de 24 de julho de 2023. Ribeirão Preto, SP, 08 de agosto de 2023. Cássia Raquel Boer Botan Cássia Raquel Boer Botan, escrevente autorizada. Selo digital: 112490331000000103079323V.

AV.5/188055 - Prenotação nº 596.127, de 17/11/2023. (TRANSPORTE). O imóvel desta matrícula integra a incorporação imobiliária denominada condomínio **CASAPÁTIO RIBEIRÃO PRETO**, constituído de 48 (quarenta e oito) unidades residenciais de casas isoladas ou geminadas, nos termos do artigo 68 da Lei nº 4.591/1964, sendo que nesta matrícula será construído o prédio residencial nº 240 da Rua Fátima Aparecida Silva do Nascimento, conforme instrumento particular de incorporação de condomínio datado de 11 de outubro de 2023, registrado sob nº 56/73651. Ribeirão Preto, SP, 01 de dezembro de 2023. Reinaldo Quarezemin Júnior Reinaldo Quarezemin Júnior, escrevente autorizado. Selo digital: 1124903J40000001127161238.

AV.6/188055 - Prenotação nº 596.127, de 17/11/2023. (TRANSPORTE DE AFETAÇÃO). O empreendimento denominado Casapátio Ribeirão Preto está submetido ao regime da afetação, nos termos da averbação nº 57/73651. Ribeirão Preto, SP, 01 de dezembro de 2023. Reinaldo Quarezemin Júnior Reinaldo Quarezemin Júnior, escrevente autorizado. Selo digital: 1124903140000001127062239.

R.7/188055 - Prenotação nº 605.920, de 09/04/2024. (HIPOTECA). Nos termos do instrumento particular nº 8.7877.1892227-5, amparado pela Lei 4.380/64, datado de 08 de janeiro de 2024 e do registro nº 59/73651, a proprietária **SAID GAIVOTAS EMPREENDIMENTOS LTDA**, já qualificada, hipotecou a futura unidade residencial desta matrícula, conjuntamente com as demais 47 futuras unidades residenciais, que constituirão a totalidade do empreendimento denominado Condomínio Casapátio Ribeirão Preto, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília, DF, para garantia da dívida no valor de R\$ 4.524.631,38 (quatro milhões, quinhentos e vinte e quatro mil, seiscentos e trinta e um reais e trinta e oito centavos), destinada à construção do referido empreendimento, incorporado no registro nº 56. O saldo devedor remanescente do financiamento será amortizado no prazo máximo de 24 meses, contados na forma estipulada no contrato, estabelecidos juros às taxas anual nominal de 8,0000%, anual efetiva de 8,3000%, e Sistema de Amortização Constante - SAC; com previsão de vencimento antecipado conforme pactuado, tudo nos termos e sob as demais cláusulas e condições constantes no título. Há previsão para execução extrajudicial dos créditos garantidos pela hipoteca, nos termos do artigo 9º da Lei nº 14.711/2023. Ribeirão Preto, SP, 08 de maio de 2024. Cássia Raquel Boer Botan Cássia Raquel Boer Botan, escrevente autorizada. Selo digital: 112490321000000122267624R.

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R9U7X-CFKQS-XU5QZ-YANKX>

Valide aqui
este documento**2º** Oficial de Registro de
Imóveis de Ribeirão Preto

Folha

02

Frente

Código Nacional de Matrícula

112490.2.0188055-32

LIVRO nº 2 - Registro Geral

AV.8/188055 - Prenotação nº 612.844, de 05/07/2024. (DESLIGAMENTO). A futura unidade desta matrícula fica desligada da hipoteca registrada sob nº 59/73651, replicada para esta matrícula pelo registro nº 7, em virtude da autorização da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, contida no instrumento particular datado de 28 de junho de 2024. Ribeirão Preto, SP, 24 de julho de 2024. Cássia Raquel Boer Botan Cássia Raquel Boer Botan, escrevente autorizada. Selo digital: 1124903310000001271968247.

R.9/188055 - Prenotação nº 612.844, de 05/07/2024. (VENDA E COMPRA). Nos termos do instrumento particular nº 8.7877.1958351-2, amparado pela Lei 4.380/64, datado de 28 de junho de 2024, a proprietária **SAID GAIVOTAS EMPREENDIMENTOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 20.072.421/0001-35, com sede na Rodovia SP 255 (Rodovia Ribeirão Preto/Araraquara), Km 4, bloco A7, nesta cidade, vendeu a futura unidade desta matrícula, a **MARCIANO MARQUES FERREIRA**, CPF nº 387.425.208-60, brasileiro, solteiro, nascido em 12/09/1988, eletricitista, residente e domiciliado na Rua Major Ricardo Guimarães, 1003, casa 3, nesta cidade, pelo valor de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais). A aquisição da futura unidade imobiliária se deu pelo valor total de R\$ 260.000,00. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 24 de julho de 2024. Cássia Raquel Boer Botan Cássia Raquel Boer Botan, escrevente autorizada. Selo digital: 112490321000000127196624D.

R.10/188055 - Prenotação nº 612.844, de 05/07/2024. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Nos termos do instrumento particular nº 8.7877.1958351-2, amparado pela Lei 4.380/64, datado de 28 de junho de 2024, o proprietário **MARCIANO MARQUES FERREIRA**, já qualificado, alienou fiduciariamente a futura unidade desta matrícula, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília, DF, para garantia da dívida no valor de R\$ 208.000,00 (duzentos e oito mil reais), destinada à aquisição do terreno (R.9) e à construção do prédio residencial (AV.5), que será paga por meio de encargos, vencível o primeiro em 01/08/2024, sendo na fase de amortização 420 parcelas mensais, com a primeira no valor de R\$ 1.492,88, estabelecidos juros às taxas mensais de 0,6383%, anual nominal de 7,6600%, anual efetiva de 7,9347%, e sistema de amortização da Tabela Price - TP; tudo nos termos e sob as demais cláusulas e condições constantes no título. Há previsão de vencimento antecipado, conforme pactuado. Para efeitos de venda em público leilão foi atribuído ao imóvel o valor de R\$ 260.000,00 e para intimação do devedor fiduciante foi estabelecido o prazo de carência de 15 dias. O financiamento concedido ao fiduciante adveio dos recursos do FGTS. Ribeirão Preto, SP, 24 de julho de 2024. Cássia Raquel Boer Botan Cássia Raquel Boer Botan, escrevente autorizada. Selo digital: 112490321000000127196724B.

> Continua no verso

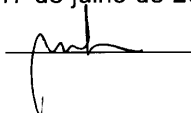
Mod. 01

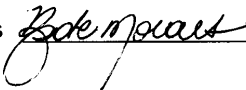
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R9U7X-CFKQS-XU5QZ-YANKX>



Valide aqui
este documento

Folha 02 Verso	Código Nacional de Matrícula 112490.2.0188055-32
-----------------------------	--

AV.11/188055 - Prenotação nº 643.526, de 21/08/2025. (CONSTRUÇÃO). No imóvel desta matrícula foi edificado o prédio residencial que recebeu o número 240 da Rua Fátima Aparecida Silva do Nascimento, com a área construída de 48,13 metros quadrados, integrante da incorporação imobiliária denominada **CASAPÁTIO RIBEIRÃO PRETO**, conforme Habite-se nº 3077/2024, emitido em 11/12/2024, certidão nº 67/2025 - PDU 22, emitida em 07/03/2025, ambos expedidos pela municipalidade local, CND/RFB nº 9395.897A.2AD3.2A27, emitida em 26/02/2025, e requerimento datado de 17 de julho de 2025. Ribeirão Preto, SP, 01 de setembro de 2025. Marcelo Alves Valadares , escrevente autorizado. Selo digital: 1124903J4000000154043325W.

AV.12/188055 - Prenotação nº 650.668, de 21/11/2025. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE). Nos termos do parágrafo 7º do artigo 26 da Lei 9.514/97, a propriedade do imóvel desta matrícula torna-se definitiva em nome da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília, DF, em virtude do fiduciante **MARCIANO MARQUES FERREIRA**, já qualificado, não ter purgado a mora quando da sua intimação nos dias 24/02/2026, 25/02/2026 e 26/02/2026, conforme certidão datada de 20 de março de 2026. Valor venal de R\$ 87.043,50. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 06 de maio de 2026. Egidia Beatriz L. de Moraes , oficial substituta. Selo digital: 1124903310000002913939265.

 Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto	
Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 188055; que nos arquivos desta serventia não há outro registro de ônus real ou de ação pessoal reipersecutória gravando o imóvel, além dos eventualmente nela relatados; e que foi extraída nos termos do artigo 19 § 1º da Lei 6.015/73.	
Assinado digitalmente.	Consulte pelo site: https://selodigital.tjsp.jus.br
Ultimo ato - 12 Certidão já cotada no título 650668	
Ribeirão Preto, 6 de Maio de 2026.	Selo digital: 1124903C3000000291394226Y.
Avenida Antônio Diederichsen, 400, Jardim América, CEP: 14020-250 Tel. (16) 2111-9200	

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R9U7X-CFKQS-XU5QZ-YANKX>