Valide aqui
este documento

MATRÍCULA 203.953 | **FICHA** 01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 26 de outubro de 2022.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 805, do Grená Residence, rua Euclides da Cunha nº 73. Apartamento nº 805, localizado no 8º 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 35231111851, 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: 1114353110I000504496PO22H.

A Escrevente: _____, ***(Shara Raissa Branquini Forggia).***

Av.01/203.953 - 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: 1114353310T000504497RB228.

A Escrevente: _____, ***(Shara Raissa Branquini Forggia).***

Av.02/203.953 - TRANSPORTE DE HIPOTECA.

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

(segue no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/X3TLK-7DT2G-QQQR8-U269P

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/X3TLK-7DT2G-QQQR8-U269P

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: 111435331EI000504498HW225.
A Escrevente: _____, ***(Shara Raissa Branquini Forggia).***

Av.03/203.953 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.
Em 04 de janeiro de 2023- (prenotação nº 533.597 de 22/12/2022).
Por instrumento particular nº 8.7877.1546741-0, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61, § 5º da Lei 4.380/1964, firmado neste município em 30 de novembro de 2022, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da **hipoteca** objeto da **Av.02/203.953**, 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: 111435331SV000530583PM23G.
O Escrevente: _____, ***(Luiz Paulo de Sousa).***

R.04/203.953 - VENDA E COMPRA.
Em 04 de janeiro de 2023- (prenotação nº 533.597 de 22/12/2022).
Por instrumento particular mencionado na Av.03, **VITTA OSWALDO CRUZ RPO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **ADALBERTO AUGUSTO BARBOSA DE ANDRADE**, brasileiro, governanta de hotel camareiro porteiro cozinheiro e garçom, CPF/MF nº 313.143.208-07, e sua mulher **JACQUELINE DE OLIVEIRA DA SILVA ANDRADE**, brasileira, governanta de hotel camareira porteira cozinheira e garçonete, RG nº 53.606.000-9-SSP/SP, CPF/MF nº 392.783.688-57, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados neste município, na rua Jurua nº 1.215, torre 6, bloco C, apto.21, 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$ 230.800,00, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R$ 57.201,75** pagos com recursos próprios, e **R$ 173.598,25** 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$ 212.454,32** (duzentos e doze mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais e trinta e

(segue na ficha 02)

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

dois centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: R$ 18.945,83. O prazo para construção desta unidade habitacional é de 35 meses.
Selo digital número: 1114353321RK000530584QW238.
O Escrevente: _____, ***(Luiz Paulo de Sousa).***

R.05/203.953 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.
Em 04 de janeiro de 2023- (prenotação n° 533.597 de 22/12/2022).
Por instrumento particular mencionado na Av.03, **ADALBERTO AUGUSTO BARBOSA DE ANDRADE** e sua mulher **JACQUELINE DE OLIVEIRA DA SILVA ANDRADE**, 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 fiduciantes, no valor de **R$ 173.598,25** (cento e setenta e três mil, quinhentos e noventa e oito reais e vinte e cinco 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 7,1600% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 7,3997% ao ano, sendo a primeira delas, no valor de R$ 1.232,49, com vencimento para 05/01/2023, 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$ 217.000,00 (duzentos e dezessete mil 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 §2°, do artigo n° 26, da Lei 9.514/97. Origem dos recursos: FGTS/União. Demais cláusulas e condições constantes no título.
Selo digital número: 1114353321FU000530585NH23J.
O Escrevente: _____, ***(Luiz Paulo de Sousa).***

Av.06/203.953 - CONCLUSÃO DE OBRA.
Em 01 de setembro de 2025 - (prenotação n° 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: 1114353E1T00000091505525L.

(Segue no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/X3TLK-7DT2G-QQQR8-U269P

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/X3TLK-7DT2G-QQQR8-U269P

O Escrevente: _____ *(Bruno Magalhães de Paiva Marques)*

Av.07/203.953 - 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 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: 1114353E1T000000915056 25J.
O Escrevente: _____ *(Bruno Magalhães de Paiva Marques)*

R.08/203.953 - 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$ 212.454,32** (duzentos e doze mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais e trinta e dois centavos), teve os **direitos de devedor fiduciante** atribuídos a **ADALBERTO AUGUSTO BARBOSA DE ANDRADE** e sua mulher **JACQUELINE DE OLIVEIRA DA SILVA ANDRADE**, e os **direitos de credora fiduciária** foram atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todos já qualificados.
Selo Digital: 1114353 21T000000915057255.
O Escrevente: _____ *(Bruno Magalhães de Paiva Marques)*

Av.09/203.953 - CADASTRO E CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP.
Em 16 de setembro de 2026 - (prenotação nº 604.877 de 02/03/2026).
Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 08 de setembro de 2026, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, SP, em 25 de agosto de 2026, procede-se a presente averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se lançado sob o número de contribuinte **404.636** e com código de endereçamento postal – **CEP nº 14030-460.**
Selo Digital: 1114353E1T000001112587 26B.
A Escrevente: _____ *(Thayná Vitória Oliveira da Silva)*

Av.10/203.953 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.
Em 16 de setembro de 2026 - (prenotação nº 604.877 de 02/03/2026).
Por requerimento mencionado na Av.09, tendo em vista a regular notificação dos fiduciantes 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$ 229.773,86** (duzentos e vinte e

(Segue na ficha 03)

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 203.953 | **FICHA** 03

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 16 de setembro de 2026.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

nove mil, setecentos e setenta e três reais e oitenta e seis centavos). Valor venal: R$ 87.470,38.

Selo Digital: 111435331T00000111258826V.

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

CERTIDÃO

Prenotação nº 604.877 - IN01549754C

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 203.953** 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, 16/09/2026 - 12:32

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 111435391T00000111258626N. Para conferir a procedência deste documento acesse: https://selodigital.tjsp.jus.br

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/X3TLK-7DT2G-QQQR8-U269P

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