

Valide aqui
este documento**2º Oficial de Registro de
Imóveis de Ribeirão Preto**Folha
01

Frente

Código Nacional de Matrícula

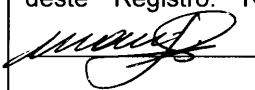
112490.2.0225037-54

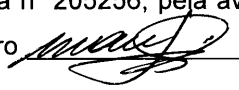
LIVRO nº 2 - Registro Geral

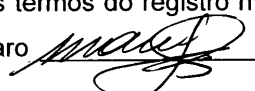
26 de outubro de 2023

IMÓVEL: Futura unidade autônoma residencial determinada pelo nº 19 (dezenove), localizada no conjunto nº 8 (oito) do empreendimento denominado Condomínio Lar Estados Unidos I, que se situará na Avenida Nelson Ferreira de Melo, 1110, nesta cidade, e possuirá a área privativa de construção de 56,620 metros quadrados, sendo 29,970 metros quadrados no térreo e 26,650 metros quadrados no pavimento superior, dentro da área de terreno de uso exclusivo de 39,560 metros quadrados, que assim se descreverá: medirá 4,20 metros de frente para via de circulação; 9,42 metros do lado direito onde confrontará com a unidade autônoma residencial nº 18; 9,42 metros do lado esquerdo onde confrontará com a unidade autônoma residencial nº 20; 4,20 metros nos fundos onde confrontará com a unidade autônoma residencial nº 9; possuirá ainda a área comum de divisão não proporcional de 21,200 metros quadrados, relativa a área de 01 (uma) vaga de garagem indeterminada e circulação de veículos, e a área comum de divisão proporcional de 41,563 metros quadrados, que totalizará a área de 128,973 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,3455430% do terreno e das coisas comuns. O empreendimento será edificado sobre a gleba de terras resultante do desmembramento de parte da Fazenda Bom Jesus, denominada Área 1, com área de 26.911,86 metros quadrados.

PROPRIETÁRIA: **LAR ESTADOS UNIDOS CONDOMÍNIO 1 INCORPORADORA SPE LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 42.750.698/0001-02, com sede na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, 1465, sala 217-AL, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: R.3/190363, de 13/05/2022 (matrícula nº 205256, de 29/03/2023), deste Registro. Ribeirão Preto, SP, 26 de outubro de 2023. Mari Lúcia Carraro , Oficiala. Selo digital: 1124903140000001105570238.

AV.1 - Prenotação nº 593.221, de 03/10/2023. (TRANSPORTE). O empreendimento denominado Condomínio Lar Estados Unidos I está submetido ao regime da afetação, nos termos da averbação nº 7/190363, transportada para a matrícula nº 205256, pela averbação nº 3. Ribeirão Preto, SP, 26 de outubro de 2023. Mari Lúcia Carraro , Oficiala. Selo digital: 112490314000000110577523U.

AV.2 - Prenotação nº 593.221, de 03/10/2023. (TRANSPORTE DE ÔNUS). A futura unidade desta ficha complementar encontra-se gravada com hipoteca 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\$ 34.000.672,00 (trinta e quatro milhões, seiscentos e setenta e dois reais), nos termos do registro nº 4/205256. Ribeirão Preto, SP, 26 de outubro de 2023. Mari Lúcia Carraro , Oficiala. Selo digital: 1124903J4000000110608923X.

AV.3 - Prenotação nº 637.788, de 09/06/2025. (DESLIGAMENTO). A futura unidade desta ficha

> **Continua no verso**

FICHA COMPLEMENTAR - 205256-19-8 (778537)

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Esta certidão foi assinada por: DANIEL MARTINS ROCHA

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

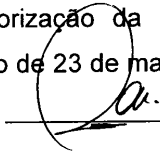
ri digital

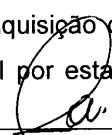


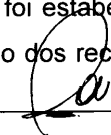


Valide aqui
este documento

Folha	Código Nacional de Matrícula
01 Verso	112490.2.0225037-54

complementar fica desligada da hipoteca registrada sob nº 4/205256, transportada para esta ficha pela averbação nº 2, em virtude da autorização da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, contida no instrumento particular datado de 23 de maio de 2025. Ribeirão Preto, SP, 11 de junho de 2025. Leandro Maurílio Coutinho , escrevente autorizado. Selo digital: 112490331000000148542425J.

R.4 - Prenotação nº 637.788, de 09/06/2025. (VENDA E COMPRA). Nos termos do instrumento particular nº 8.7877.2280427-3, amparado pela Lei 4.380/64, datado de 23 de maio de 2025, a proprietária **LAR ESTADOS UNIDOS CONDOMÍNIO 1 INCORPORADORA SPE LTDA**, já qualificada, vendeu a futura unidade desta ficha complementar a **JOAO VITOR PEREIRA**, CPF nº 443.223.508-01, brasileiro, solteiro, nascido em 15/06/1996, supervisor, inspetor e agente de compras e vendas, residente e domiciliado na Rua Peru, 247, nesta cidade, pelo valor de R\$ 38.009,72 (trinta e oito mil, nove reais e setenta e dois centavos). Valor venal de R\$ 22.515,12. A aquisição da futura unidade imobiliária se deu pelo valor total de R\$ 350.000,00. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 11 de junho de 2025. Leandro Maurílio Coutinho , escrevente autorizado. Selo digital: 112490321000000148542225P.

R.5 - Prenotação nº 637.788, de 09/06/2025. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Nos termos do instrumento particular nº 8.7877.2280427-3, amparado pela Lei 4.380/64, datado de 23 de maio de 2025, o proprietário **JOAO VITOR PEREIRA**, já qualificado, alienou fiduciariamente a futura unidade desta ficha complementar 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\$ 258.796,58 (duzentos e cinquenta e oito mil, setecentos e noventa e seis reais e cinquenta e oito centavos), destinada à aquisição do imóvel (R.4), que será paga por meio de encargos, vencível o primeiro em 22/06/2025, sendo na fase de amortização 360 parcelas mensais, com a primeira no valor de R\$ 1.999,74, estabelecidos juros à taxa mensal efetiva de 0,6800%, anual nominal de 8,1600%, anual efetiva de 8,4722%, e sistema de amortização da Tabela Price - TP, nos termos 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\$ 350.000,00 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, 11 de junho de 2025. Leandro Maurílio Coutinho , escrevente autorizado. Selo digital: 112490321000000148542325N.

AV.6/225037 - Prenotação nº 648.640, de 27/10/2025. (INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO). A construção do empreendimento denominado Condomínio Lar Estados Unidos I foi finalizada e

> Continua na ficha 02

FICHA COMPLEMENTAR - 205256-19-8 (778537)

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Esta certidão foi assinada por: DANIEL MARTINS ROCHA

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/34Y3Y-V28Q5-36CHN-78BQS>

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

Folha

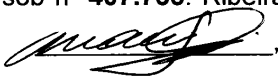
02

Frente

Código Nacional de Matrícula

112490.2.0225037-54

LIVRO nº 2 - Registro Geral

submetida à instituição de condomínio nos termos do registro nº 414/205256, e tem sua convenção condominial registrada sob nº 15987, Livro 3, Registro Auxiliar. A unidade encontra-se cadastrada na municipalidade local sob nº **407.755**. Ribeirão Preto, SP, 18 de novembro de 2025. Mari Lúcia Carraro  Oficiala. Selo digital: 1124903J40000002796911258.

AV.7/225037 - Prenotação nº 665.081, de 03/06/2026. (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 **JOAO VITOR PEREIRA**, já qualificado, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 12/06/2026, conforme certidão datada de 07 de julho de 2026. Valor venal de R\$ 87.678,01. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 19 de agosto de 2026. Egídia Beatriz L. de Moraes  oficiala substituta. Selo digital: 1124903310000002985137269.

	Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto
Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 225037; 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 - 7 Certidão já cotada no título 665081	
Ribeirão Preto, 19 de Agosto de 2026.	Selo digital: 1124903C30000002985140262.
Avenida Antônio Diederichsen, 400, Jardim América, CEP: 14020-250 Tel. (16) 2111-9200	