Valide aqui
este documento

MATRÍCULA 134.292 | FICHA 01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: O apartamento nº 61, localizado no 6º andar ou 7º pavimento, do Condomínio Edifício São Paulo - Torre 1, integrante do Conjunto Residencial "Vitória Parque Campos Elíseos I", situado nesta cidade, na Rua Vicente Golfeto, nº 251, possui a área privativa coberta edificada de 58,3500 m2, a área comum de 48,2995 m2 (coberta edificada de 14,3151 m2 mais 33,9844 m2 descoberta), já incluída a área correspondente a 01 (uma) vaga de garagem, indeterminada na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 106,6495 m2 (edificada de 72,6651 m2), correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,565007% no terreno e nas coisas comuns, confronta em sua integridade, pela frente com o hall de circulação e em parte com o apartamento nº 62, de um lado com o apartamento nº 66 e áreas comuns do condomínio, de outro lado com áreas comuns do condomínio que dividem com a Rua Vicente Golfeto e, nos fundos com áreas comuns do condomínio. ***PROPRIETÁRIA:*** Cyte Magik Empreendimentos Imobiliários, com sede na cidade de São Paulo-Capital, na Rua Professor Manoelito de Ornellas, nº 303 - 7º andar, conjunto 71 - Chácara Santo Antonio, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.073.999/0001-73. ***TÍTULO AQUISITIVO:*** R.4/62.082, feito em 05 de dezembro de 2007 (ver matrícula nº 127.253, feita em 13 de dezembro de 2007); e, instituição de condomínio registrada sob nº R.10/127.253, feita em 14 de janeiro de 2010. Ribeirão Preto, 14 de janeiro de 2010. O Escrevente Autorizado: _____, (Luiz Augusto Gonçalves).
Of. R$ 6,14- Est. R$ 1,75- Aps. R$ 1,29- Sin. R$ 0,32- Trib. R$ 0,32- Total: R$ 9,82- Guia nº 009/2010. Microfilme e protocolo nº 304.863.

Av.1/134.292. Ribeirão Preto, 14 de Janeiro de 2010.
É feita a presente averbação na matrícula, para ficar constando que o imóvel objeto da mesma, encontra-se gravado com hipoteca a favor do Banco ABN Amro Real S/A., conforme R.7 na matrícula nº 127.253. O Escrevente Autorizado: _____, (Luiz Augusto Gonçalves). Microfilme e protocolo nº 304.863.

Av.2/134.292. Ribeirão Preto, 10 de agosto de 2.010.
Por petição de 08 de julho de 2.010, datada nesta cidade, apresentada em uma via, é feita a presente averbação na matrícula, para ficar constando que o nome correto da proprietária é Cyte Magik Empreendimentos Imobiliários Ltda e não como ficara constando, erro esse ocorrido por um lapso deste Registro de Imóveis, quando da abertura da matrícula. A Escrevente Autorizada: _____ (Ivete Aparecida Malaspina Lemasson Lopez). Microfilme e protocolo nº 313.167.

Av.3/134.292. Ribeirão Preto, 10 de agosto de 2.010.
Pelo mesmo título da Av.2, Cyte Magik Empreendimentos Imobiliários Ltda, requereu
(SEGUE NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QR2TM-PBBDM-U5T3P-J2S62

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 134.292 | FICHA 01

averbação na matrícula, para ficar constando que o imóvel objeto da mesma está cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 270.084, conforme certidão do valor venal, apresentada. A Escrevente Autorizada: _____ (Ivete Aparecida Malaspina Lemasson Lopez).
Of. R$ 10,26 Est. R$ 2,92 Aps. R$ 2,16 Sing. R$ 0,54 Trib. R$ 0,54 Total: R$ 16,42. Guia nº 148/2.010. Microfilme e protocolo nº 313.167.

Av.4/134.292. Ribeirão Preto, 28 de setembro de 2.011.
Por instrumento particular de 05 de abril de 2.011, datado em São Paulo/Capital, apresentado em uma via, o credor Banco ABN Amro Real S/A, autorizou o cancelamento da hipoteca que gravava o imóvel matriculado pelo R.7/127.253, transportada para a Av.1, a qual fica pela presente cancelada e sem mais nenhum efeito. A Escrevente Autorizada: _____ (Ivete Aparecida Malaspina Lemasson Lopez).
Of. R$ 140,81 Est. R$ 40,02 Aps. R$ 29,64 Sing. R$ 7,41 Trib. R$ 7,41 Total: R$ 225,29. Guia nº 185/2.011. Emolumentos cobrados sobre o valor de R$ 43.288,04. Microfilme e protocolo nº 333.434.

R.05/134.292 - VENDA E COMPRA.
Em 20 de dezembro de 2012- (prenotação nº 353.637 de 11/12/2012).
Por escritura pública de 29 de novembro de 2012 (livro nº 2.060, fls. 113/117) lavrada pelo 4º Tabelião de Notas de Ribeirão Preto/SP, **CYTE MAGIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **NIVALDO JOSÉ DALOSSA**, brasileiro, agente social, RG nº 8.983.587-6-SSP/SP, CPF/MF nº 896.139.028-12, e sua mulher **MARIA JOSÉ ALVES TOLEDO DALOSSA**, brasileira, profissional liberal, RG nº 6.147.783-SSP/SP, CPF/MF nº 566.884.238-04, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 1400 no Livro 3 de Registro Auxiliar, no Oficial de Registro de Imóveis de São Simão/SP, residentes e domiciliados em Jardinópolis/SP, na Rua Manoela Bernardes Reis nº 41, Centro, o imóvel objeto da presente matrícula pelo valor de **R$ 98.560,00** (noventa e oito mil quinhentos e sessenta reais). Valor venal: R$ 21.770,44. Foram apresentadas a certidão conjunta negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da união e a certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros, por ocasião da lavratura notarial.
O Oficial Substituto: _____ ***, (Rodrigo Garcia Camargo).***

Av.06/134.292 - RETIFICAÇÃO DE DOCUMENTO.
Em 15 de agosto de 2014- (prenotação nº 379.242 de 05/08/2014).
Por instrumento particular nº 1.4444.0640301-8 firmado neste município em 04 de agosto de 2014, cópia autenticada da cédula de identidade e comprovante de Situação Cadastral

(segue na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QR2TM-PBBDM-U5T3P-J2S62

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

no CPF, emitido via Internet, procede-se a presente averbação para constar que os números corretos do RG e do CPF/MF de **NIVALDO JOSÉ DALOSSA** e **MARIA JOSÉ ALVES TOLEDO DALOSSA** são 6.147.783-7-SSP/SP, 566.884.238-04 e 8.983.587-6-SSP/SP, 896.139.028-72, respectivamente, e não como constaram no R.5.
O Escrevente: _____, ***(Carlos Eduardo Junqueira Junior).***

R.07/134.292 - VENDA E COMPRA.
Em 15 de agosto de 2014- (prenotação nº 379.242 de 05/08/2014).
Por instrumento particular nº 1.4444.0640301-8 firmado neste município em 04 de agosto de 2014, **NIVALDO JOSÉ DALOSSA** e sua mulher **MARIA JOSÉ ALVES TOLEDO DALOSSA**, já qualificados, **VENDERAM** a **LUCIANO DE SOUZA FANIN**, brasileiro, supervisor, RG nº 17.261.799-6-SSP/SP, CPF/MF nº 276.021.838-43, e sua mulher **JOCILENE OLIVEIRA DA PURIFICAÇÃO FANIN**, brasileira, enfermeira e nutricionista, RG nº 27.730.553-6-SSP/SP, CPF/MF nº 142.829.058-32, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados neste município, na rua Alfredo Braghetto nº 45, Apto. 03, Jd. Paulista, o imóvel objeto da presente matrícula pelo valor de **R$ 175.000,00** (cento e setenta e cinco mil reais), sendo, **R$ 26.606,97** pagos com recursos advindos da conta vinculada do FGTS e **R$ 148.393,03** pagos com recursos do SBPE decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. Valor venal: R$ 32.218,78.
O Escrevente: _____, ***(Carlos Eduardo Junqueira Junior).***

R.08/134.292 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.
Em 15 de agosto de 2014- (prenotação nº 379.242 de 05/08/2014).
Por instrumento particular nº 1.4444.0640301-8 firmado neste município em 04 de agosto de 2014, **LUCIANO DE SOUZA FANIN** e sua mulher **JOCILENE OLIVEIRA DA PURIFICAÇÃO FANIN**, já qualificados deram em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** a propriedade resolúvel do 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$ 148.393,03** (cento e quarenta e oito mil, trezentos e noventa e três reais e três centavos), a ser reembolsado em 360 parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira delas em 10/09/2014, no valor de R$ 1.599,96, já acrescida de juros a taxa nominal de 8,7873% e efetiva de 9,1500% ao ano, podendo a credora por liberalidade em função dos devedores manterem débito em conta corrente, conceder as taxas de juros de 7.9536% ao ano (nominal) e 8.2500% ao ano (efetiva), calculadas pelo sistema de amortização SAC. 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$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais) conforme cláusula 18. De acordo com a cláusula 14 ficou estabelecido o prazo de carência de 30 dias, contados da

(segue no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QR2TM-PBBDM-U5T3P-J2S62

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 134.292 | FICHA 02 Verso

data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, para a expedição da intimação e para os fins previstos no parágrafo 2°, do Artigo n° 26, da Lei 9.514/97. Demais cláusulas e condições constantes no título.
O Escrevente: _____, ***(Carlos Eduardo Junqueira Junior).***

Av.09/134.292 - EMISSÃO DA CCI.
Em 15 de agosto de 2014- (prenotação n° 379.242 de 05/08/2014).
Por instrumento particular n° 1.4444.0640301-8 firmado neste município em 04 de agosto de 2014, procede-se a presente averbação para constar que foi emitida a cédula de crédito imobiliário nº 1.4444.0640301-8, Série 0814, **na forma cartular,** no valor de **R$ 148.393,03** (cento e quarenta e oito mil, trezentos e noventa e três reais e três centavos), em que figura como credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, e como devedores **LUCIANO DE SOUZA FANIN** e sua mulher **JOCILENE OLIVEIRA DA PURIFICAÇÃO FANIN**, já qualificados.
O Escrevente: _____, ***(Carlos Eduardo Junqueira Junior).***

Av.10/134.292 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.
Em 28 de outubro de 2025 - (prenotação n° 589.794 de 07/07/2025).
Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 17 de outubro de 2025, recepcionado eletronicamente, 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 08 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$ 193.658,41** (cento e noventa e três mil, seiscentos e cinquenta e oito reais e quarenta e um centavos). Valor venal: R$ 60.115,38.
Selo Digital: 111435331T00000094388225Q.
A Escrevente: _____ ***(Joseane Soares Forggia Carrocini)***

Av.11/134.292 - CANCELAMENTO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO.
Em 28 de outubro de 2025 - (prenotação n° 589.794 de 07/07/2025).
Por requerimento mencionado na Av.10, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da cédula de crédito imobiliário mencionada na Av.09/134.292, em virtude da consolidação da propriedade fiduciária conforme Av.10/134.292.
Selo Digital: 111435331T00000094388325O.
A Escrevente: _____ ***(Joseane Soares Forggia Carrocini)***

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QR2TM-PBBDM-U5T3P-J2S62

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

FICHA

1° OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

CERTIDÃO

Prenotação nº 589.794 - IN01411217C

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão, em inteiro teor e extraída nos termos do art. 19, §§ 1° e 11 da Lei 6.015/1973, contém a reprodução de todo o conteúdo da **Matrícula nº 134.292** 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, 28/10/2025 - 10:53

[ ] Bruno de Sousa Feitosa - Escrevente
[ ] Bruno Magalhães de Pava Marques - Escrevente
[ ] Thales Pavan - Escrevente
[ ] Luis Augusto Manha dos Santos - Escrevente

As custas e emolumentos relativos à emissão desta certidão se encontram incluídas no recibo de atos praticados anexo ao título.
Selo Digital nº 1114353911T00000094388125G. 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/QR2TM-PBBDM-U5T3P-J2S62

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