Valide aqui
este documento

MATRÍCULA	FICHA
203.935	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 603, do Grená Residence, rua Euclides da Cunha nº 73. Apartamento nº 603, localizado no 6º 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 84,735 metros quadrados, sendo 47,940 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 16,545 metros quadrados, correspondendo-lhes ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,6696464%.

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: 1114353 11JR000504442GE228.

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

Av.01/203.935 - 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: 1114353 31KN000504443SL22D.

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

Av.02/203.935 - 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/FPKEH-GPFRK-S7KER-H5SC7

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/FPKEH-GPFRK-S7KER-H5SC7

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: 111435331KH000504444QN22F.
A Escrevente: _____, ***(Shara Raissa Branquini Forggia).***

Av.03/203.935 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.
Em 26 de novembro de 2024- (prenotação nº 575.402 de 13/11/2024).
Por instrumento particular nº 8.7877.2142647-0, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61, § 5º da Lei 4.380/1964, firmado neste município, em 04 de novembro de 2024, recepcionado eletronicamente, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da **hipoteca** objeto da **Av.02/203.935**, 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: 111435331EM000788532JW24P.
A Escrevente: _____, ***(Joseane Soares Forggia Carrocini).***

R.04/203.935 - VENDA E COMPRA.
Em 26 de novembro de 2024- (prenotação nº 575.402 de 13/11/2024).
Por instrumento particular mencionado na Av.03, **VITTA OSWALDO CRUZ RPO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a ***1)*** **ANTONIO EUDES FERREIRA**, brasileiro, solteiro, maior, diretor de empresas, CPF/MF nº 344.056.278-60, residente e domiciliado neste município, na rua Lourenço Chicarolli, nº 385, Dom Bernardo José Mielle, e ***2)*** **RAYSSA TAYNA DOS SANTOS LOPES**, brasileira, solteira, maior, auxiliar geral, RG nº 64.943.681-7-SSP/SP, CPF/MF nº 704.637.642-50, residente e domiciliada neste município, na rua Lourenço Chicarolli, nº 385, Dom Bernardo José Mielle, o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de **R$ 18.375,10** (dezoito mil, trezentos e setenta e cinco reais e dez centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: **1)** Valor total e origem dos recursos: R$ 272.000,00, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R$ 54.400,00** pagos com recursos próprios e **R$ 217.600,00** pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. **2)** Aplicação dos recursos: **R$ 18.375,10** (dezoito mil, trezentos e setenta e cinco reais e dez centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e **R$ 253.624,90** (duzentos e cinquenta e três mil, seiscentos e vinte e quatro reais e noventa

(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

centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: R$ 18.976,15. O prazo para construção desta unidade habitacional é 27/10/2025.
Selo digital número: 111435321XN000788533UG247.
A Escrevente: _____, ***(Joseane Soares Forggia Carrocini).***

R.05/203.935 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.
Em 26 de novembro de 2024- (prenotação n° 575.402 de 13/11/2024).
Por instrumento particular mencionado na Av.03, ***1)*** **ANTONIO EUDES FERREIRA** e ***2)*** **RAYSSA TAYNA DOS SANTOS LOPES**, 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$ 217.600,00** (duzentos e dezessete mil e seiscentos reais), a ser reembolsado em 396 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$ 1.591,25, com vencimento 04/12/2024, 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$ 272.000,00 (duzentos e setenta e dois mil reais), conforme cláusula 22. De acordo com a cláusula 19, 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 §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: 111435321RC000788535BT24I.
A Escrevente: _____, ***(Joseane Soares Forggia Carrocini).***

Av.06/203.935 - 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: 1114353E1T00000091498025B.

(Segue no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FPKEH-GPFRK-S7KER-H5SC7

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/FPKEH-GPFRK-S7KER-H5SC7

A Escrevente: _____ ***(Tatiane Zanetti Signorini)***

Av.07/203.935 - 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: 1114353E1T000000914981259.
A Escrevente: _____ ***(Tatiane Zanetti Signorini)***

R.08/203.935 - 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$ 253.624,90** (duzentos e cinquenta e três mil, seiscentos e vinte e quatro reais e noventa centavos), teve os **direitos de devedor fiduciante** atribuídos a ***1)*** **ANTONIO EUDES FERREIRA**, e ***2)*** **RAYSSA TAYNA DOS SANTOS LOPES**, e os **direitos de credora fiduciária** foram atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todos já qualificados.
Selo Digital: 111435321T000000914982225V.
A Escrevente: _____ ***(Tatiane Zanetti Signorini)***

Av.09/203.935 - CADASTRO E CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP.
Em 11 de setembro de 2026 - (prenotação nº 603.829 de 10/02/2026).
Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 24 de agosto de 2026, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, SP, em 31 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 **404.618** e com código de endereçamento postal – **CEP nº 14030-460.**
Selo Digital: 1114353E1T000001109906268.
A Escrevente: _____ ***(Thayná Vitória Oliveira da Silva)***

Av.10/203.935 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.
Em 11 de setembro de 2026 - (prenotação nº 603.829 de 10/02/2026).
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$ 280.491,88** (duzentos e oitenta

(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 203.935 | **FICHA** 03

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 11 de setembro de 2026. **LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL**

mil, quatrocentos e noventa e um reais e oitenta e oito centavos). Valor venal: R$ 87.607,49.
Selo Digital: 1114353 31T00000110990726S.
A Escrevente: _____ ***(Thayná Vitória Oliveira da Silva)***

CERTIDÃO

Pedido nº 870.780 - S26090456347D

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 203.935** 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, 15/09/2026 - 10:25

Assinada digitalmente, por:
Luís Augusto Manha dos Santos - Escrevente

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

Selo Digital nº
1114353C3C00000111157326M

Cartório	Estado	Secretaria da Fazenda	Sinoreg	Tribunal de Justiça	ISS	MP	Serventias	Total
R$ 45,88	R$ 13,04	R$ 6,72	R$ 2,41	R$ 3,15	R$ 0,92	R$ 2,20	R$ 2,20	R$ 76,52

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, cap. XVI, 15, "c")

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FPKEH-GPFRK-S7KER-H5SC7

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