Valide aqui
este documento

MATRÍCULA 212.077 | **FICHA** 01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.186.519/Apto.406 - B.1 FCC: 13.060

Ribeirão Preto, 31 de agosto de 2022.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 406, Bloco 1, Conquista Horizonte, rua Geraldo Rinhel Sobrinho nº 400.

Apartamento nº 406, localizado no 3º pavimento, Bloco 1, do empreendimento **em fase de construção**, denominado Conquista Horizonte, situado neste município, na rua Geraldo Rinhel Sobrinho nº 400, que possuirá área privativa total de 45,200 metros quadrados, área de uso comum de 49,278 metros quadrados, área real total de 94,478 metros quadrados, e coeficiente de proporcionalidade de 0,002307092, com direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem individual e indeterminada.

CADASTRO MUNICIPAL: 372.903 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: NOVA ALMENARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 28.835.733/0001-65, NIRE nº 31210947743, com sede em Belo Horizonte/MG, na rua dos Otoni nº 177, Santa Efigênia.

REGISTRO ANTERIOR: R.05/186.519 de 31 de janeiro de 2022; e incorporação de condomínio registrada sob nº 06 na matrícula nº 186.519 em 21 de fevereiro de 2022.

Ficha complementar aberta em conformidade com disposto no item 221.1 do capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Ribeirão Preto, **31 de agosto de 2022** - (prenotação nº 526.615 de 19/08/2022).

Selo digital número: 1114353 11PQ000483694WR22Z.

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

Av.01 - TRANSPORTE DE REGIME DE AFETAÇÃO.

Em 31 de agosto de 2022 - (prenotação nº 526.615 de 19/08/2022).

Procede-se a presente averbação para constar que em conformidade com a averbação nº 07 da matrícula nº 186.519 de 21 de fevereiro de 2022, **NOVA ALMENARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, na qualidade de incorporadora do empreendimento que se denominará **Conquista Horizonte**, submeteu a incorporação registrada sob nº 06 da matrícula nº 186.519, 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 31NW000483696VF22F.

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

Av.02 - TRANSPORTE DE HIPOTECA.

Em 31 de agosto de 2022- (prenotação nº 526.615 de 19/08/2022).

Procede-se a presente averbação para constar que, em conformidade com o registro nº 09 da matrícula nº 186.519 de 24 de junho de 2022, o imóvel objeto desta ficha complementar

(segue no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZSG36-JPAZF-R4D58-HBGUE

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/ZSG36-JPAZF-R4D58-HBGUE

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$ 24.871.322,00 (vinte e quatro milhões, oitocentos e setenta e um mil, trezentos e vinte e dois reais). Origem dos recursos: FGTS/Programa Casa Verde e Amarela. Valor proporcional: **R$ 129.538,13**.
Selo digital número: 111435331TU000483698AD22Q.
O Escrevente: _____, ***(Bruno Magalhães de Paiva Marques).***

Av.03 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.
Em 30 de outubro de 2023- (prenotação nº 550.901 de 20/10/2023).
Por instrumento particular nº 8.7877.1814002-1, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61, § 5º da Lei 4.380/1964, firmado neste município em 13 de outubro de 2023, recepcionado eletronicamente, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da **hipoteca** objeto da **Av.02** da presente ficha, em virtude da quitação outorgada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. Valor da dívida: **R$ 129.538,13** (cento e vinte e nove mil, quinhentos e trinta e oito reais e treze centavos).
Selo digital número: 111435331WU000643505GG23T.
O Escrevente: _____, ***(Bruno Magalhães de Paiva Marques).***

R.04 - VENDA E COMPRA.
Em 30 de outubro de 2023- (prenotação nº 550.901 de 20/10/2023).
Por instrumento particular mencionado na Av.03, **NOVA ALMENARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **RAQUEL LOPES DA SILVA**, brasileira, solteira, maior, empregada doméstica, RG nº 46.959.755-0-SSP/SP, CPF/MF nº 357.277.848-40, residente e domiciliada neste município, na rua Hermenegildo Armando Facioli nº 510, Jardim Iara, o imóvel objeto da presente ficha, pelo valor de **R$ 12.433,84** (doze mil, quatrocentos e trinta e três reais e oitenta e quatro centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: **1)** Valor total e origem dos recursos: R$ 199.400,00, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R$ 20.502,83** pagos com recursos próprios, **R$ 25.049,00** desconto concedido pelo FGTS/União, **R$ 13.000,00** pagos com recursos da subvenção FPHIS, e **R$ 140.848,17** pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. **2)** Aplicação dos recursos: **R$ 12.433,84** (doze mil, quatrocentos e trinta e três reais e oitenta e quatro centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e **R$ 186.966,16** (cento e oitenta e seis mil, novecentos e sessenta e seis reais e dezesseis centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: R$ 30.064,08. O prazo para construção desta unidade habitacional é 27/06/2025.
Selo digital número: 111435321MV000643506TM23M.
O Escrevente: _____, ***(Bruno Magalhães de Paiva Marques).***

(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

R.05 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.
Em 30 de outubro de 2023- (prenotação nº 550.901 de 20/10/2023).
Por instrumento particular mencionado na Av.03, **RAQUEL LOPES DA SILVA**, já qualificada, deu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** o imóvel objeto da presente ficha 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 pela devedora fiduciante, no valor de **R$ 140.848,17** (cento e quarenta mil, oitocentos e quarenta e oito reais e dezessete centavos), a ser reembolsado em 420 parcelas mensais e sucessivas, calculadas pelo sistema de amortização PRICE, e sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 4,5000% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 4,5939% ao ano, e juros a taxa nominal de 0.3743% ao mês, sendo a primeira delas, no valor de R$ 701,45, com vencimento para 13/11/2023, e as seguintes em igual dia dos meses subsequentes. Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se a devedora possuidora direta e a credora fiduciária possuidora indireta do imóvel objeto desta ficha. Para os efeitos do art. 24, VI, da Lei 9.514/97 foi estipulado o valor da garantia em R$ 199.400,00 (cento e noventa e nove mil e quatrocentos reais) conforme cláusula 23. De acordo com a cláusula 20 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 nº 26, da Lei 9.514/97. Origem dos recursos: FGTS/União. Demais cláusulas e condições constantes no título.
Selo digital número: 111435321EJ000643508GH23Z.
O Escrevente: _____, ***(Bruno Magalhães de Paiva Marques).***

Av.06/212.077 - CONCLUSÃO DE OBRA.
Em 20 de junho de 2024- (prenotação nº 562.504 de 06/05/2024).
Por requerimento firmado neste município em 23 de abril de 2024, recepcionado eletronicamente, procede-se a presente averbação para constar que em virtude da construção do empreendimento denominado **Conquista Horizonte**, que recebeu o **nº 400 da rua Geraldo Rinhel Sobrinho** (Av.11/186.519) e instituição do respectivo condomínio (R.12/186.519), esta ficha passa a constituir a matrícula nº **212.077**, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula, já concluído.
Selo digital número: 111435331HG000724843DX240.
O Escrevente: _____, ***(Vitor Pessotti Candido).***

Av.07/212.077 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.
Em 20 de junho de 2024 - (prenotação nº 562.504 de 06/05/2024).
Por requerimento firmado neste município em 23 de abril de 2024, recepcionado eletronicamente, procede-se a presente averbação para constar que a convenção do

(segue no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZSG36-JPAZF-R4D58-HBGUE

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/ZSG36-JPAZF-R4D58-HBGUE

condomínio **"Conquista Horizonte"** foi registrada nesta data e unidade de serviço, no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº **15.199**.
Selo digital número: 111435331DH000724844JB248.
O Escrevente: _____, ***(Vitor Pessotti Candido).***

R.08/212.077 - ATRIBUIÇÃO.
Em 20 de junho de 2024 - (prenotação nº 562.504 de 06/05/2024).
Por requerimento firmado neste município em 23 de abril de 2024, recepcionado eletronicamente, procede-se o presente registro para consignar que, em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **Conquista Horizonte**, o apartamento objeto desta matrícula, o qual foi avaliado em R$ 199.400,00, teve os **direitos de devedor fiduciante** atribuídos a **RAQUEL LOPES DA SILVA** e os **direitos de credora fiduciária** foram atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todos já qualificados.
Selo digital número: 111435321CN000724845FM24L.
O Escrevente: _____, ***(Vitor Pessotti Candido).***

Av.09/212.077 - CADASTRO E CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP.
Em 30 de setembro de 2026 - (prenotação nº 608.857 de 06/05/2026).
Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 09 de setembro de 2026, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, SP, em 10 de setembro de 2026, procede-se a presente averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se lançado sob o número de contribuinte **405.197** e com código de endereçamento postal – **CEP nº 14058-005.**
Selo Digital: 1114353E1T000001111922026U.
A Escrevente: _____ ***(Thayná Vitória Oliveira da Silva)***

Av.10/212.077 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.
Em 30 de setembro de 2026 - (prenotação nº 608.857 de 06/05/2026).
Por requerimento mencionado na Av.09, tendo em vista a regular notificação da fiduciante 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$ 207.517,05** (duzentos e sete mil, quinhentos e dezessete reais e cinco centavos). Valor venal: R$ 69.629,52.
Selo Digital: 111435331T000001111922126E.
A Escrevente: _____ ***(Thayná Vitória Oliveira da Silva)***

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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZSG36-JPAZF-R4D58-HBGUE

CERTIDÃO

Prenotação nº 608.857 - IN01590455C

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 212.077** 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, 30/09/2026 - 12:56

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 1114353911T00000111921926N. Para conferir a procedência deste documento acesse: https://selodigital.tjsp.jus.br

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