



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0192474-58

MATRÍCULA

192.474

FICHA

01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.141.172/A.22 - T.2 - Edifício Tulipa
Ribeirão Preto, 29 de junho de 2016.

FCC: 3.187

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 22, Torre 2 - Edifício Tulipa, Condomínio Residencial Bela Vista, rua Sérgio Achê nº 1.151.

Apartamento nº 22, 2º pavimento, Torre 2 - Edifício Tulipa, do empreendimento em fase de construção, denominado Condomínio Residencial Bela Vista, com frente para a rua Sérgio Achê nº 1.151, neste município, que possuirá área privativa coberta de 56,9000 metros quadrados, a área comum de divisão não proporcional de 11,7500 metros quadrados, relativa a uma vaga de garagem simples pequena indeterminada, a área comum de divisão proporcional de 34,6080 metros quadrados, totalizando a área de 103,2580 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,00333413 do terreno e das coisas de uso comum.

CADASTRO MUNICIPAL: 282.381 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: BELA VISTA RIBEIRÃO PRETO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 23.863.735/0001-44, com sede em Barueri/SP, na alameda Araguaia nº 2.044, Sala 1202, Bloco 02, 12º Andar, Alphaville Industrial.

REGISTRO ANTERIOR: R.05/141.172 de 11 de fevereiro de 2016; e incorporação de condomínio registrada sob nº 01 na matrícula nº 141.172 em 09 de janeiro de 2014, revalidada pelas Av.03/141.172 de 02 de fevereiro de 2015 e Av.04/141.172 de 11 de fevereiro de 2016. Ficha complementar aberta em conformidade com disposto no item 226.1 do capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Ribeirão Preto, 29 de junho de 2016 - (prenotação nº 410.947 de 15/06/2016).

O Escrevente: [Assinatura], (José Luis Maranhã Alves).

Av.01 - TRANSPORTE DE REGIME DE AFETAÇÃO.

Em 29 de junho de 2016 - (prenotação nº 410.947 de 15/06/2016).

Procede-se a presente averbação, nos termos da averbação nº 08 da matrícula nº 141.172, para constar que o imóvel objeto desta matrícula, está submetido ao **REGIME DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**, nos termos do artigo 31-A e 31-B da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (redação da Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 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.

O Escrevente: [Assinatura], (José Luis Maranhã Alves).

R.02 - HIPOTECA.

Em 19 de janeiro de 2017 - (prenotação nº 420.824 de 04/01/2017).

Por instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças - contrato nº 855553766651, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0192474-58

MATRÍCULA

192.474

FICHA

01

Verso

M.141.172/A.22 - Torre 2 - Edifício Tulipa FCC: 3.187

4.380/1964, firmado neste município em 07 de novembro de 2016, a proprietária BELA VISTA RIBEIRÃO PRETO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, deu em GARANTIA HIPOTECÁRIA o imóvel objeto desta ficha complementar, juntamente com os imóveis das fichas complementares nºs 3177 a 3186 e 3188 a 3275, todas da presente matrícula, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida no valor de R\$ 7.399.149,79 (sete milhões, trezentos e noventa e nove mil, cento e quarenta e nove reais e setenta e nove centavos), valor este a ser utilizado e amortizado da seguinte forma: a) **LIBERAÇÃO DO CRÉDITO:** O crédito será disponibilizado em parcelas, em valor proporcional ao percentual da execução das obras do empreendimento e de acordo com o cronograma físico-financeiro indicado no título; b) **ENCARGOS FINANCEIROS:** sobre o valor da dívida foi ajustada a incidência de juros à taxa nominal de 8,0000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 8,3001% ao ano, na forma constante do título; c) **PRazos DO FINANCIAMENTO:** período da construção: 24 meses; prazo total do financiamento: 24 meses; e d) **FORMA DE PAGAMENTO:** O primeiro pagamento será realizado no primeiro dia do mês subsequente à liberação da última parcela do crédito aberto, prevista no cronograma físico-financeiro indicado no título, e os demais pagamentos vencerão no mesmo dia dos meses subsequentes. O valor dos imóveis para fins do artigo 1484 do Código Civil é de R\$ 9.618.894,73 (nove milhões, seiscentos e dezoito mil, oitocentos e noventa e quatro reais e setenta e três centavos). Demais termos e condições constantes do título. Valor proporcional: R\$ 74.738,88.

A Escrevente: , (Ana Claudia Dias Ribeiro).

Av.03 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 10 de abril de 2017- (prenotação nº 424.199 de 28/03/2017).

Por instrumento particular nº 855553833353, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado neste município em 24 de março de 2017, procede-se a presente averbação para constar o CANCELAMENTO da hipoteca objeto do R.02 da presente ficha, em virtude da quitação outorgada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada. Valor da dívida: R\$ 74.738,88 (setenta e quatro mil, setecentos e trinta e oito reais e oitenta e oito centavos).

O Escrevente: , (José Luis Maranhã Alves).

R.04 - VENDA E COMPRA.

Em 10 de abril de 2017- (prenotação nº 424.199 de 28/03/2017).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, BELA VISTA RIBEIRÃO PRETO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, VENDEU a WASHINGTON LUIS TEODORO POLIN, brasileiro, solteiro, maior, trabalhador de fabricação e preparação de alimentos e bebida, RG nº 47.346.549-8-SSP/SP, CPF/MF nº 401.242.118-28, residente

(segue na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3Y2Z6-4GHFM-4EFNX-M2XKZ>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3Y2Z6-4GHFM-4EFNX-M2XKZ>

CNM nº: 111435.2.0192474-58

MATRÍCULA
192.474

FICHA
02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.141.172/A.22 - Torre 2 - Edifício Tulipa
Ribeirão Preto, 10 de abril de 2017.

FCC: 3.187

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

e domiciliado neste município, na rua Valter Tiberio nº 51, Adelino Simioni, o imóvel objeto da presente ficha, pelo valor de **R\$ 11.695,55** (onze mil, seiscentos e noventa e cinco reais e cinquenta e cinco centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: 1) Valor total e origem dos recursos: R\$ 166.500,00, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R\$ 60.425,87** pagos com recursos próprios, **R\$ 522,82** pagos com recursos advindos da conta vinculada do FGTS, **R\$ 19.194,00** desconto concedido pelo FGTS e **R\$ 86.357,31** pagos com recursos do FGTS decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. 2) Aplicação dos recursos: **R\$ 11.695,55** (onze mil, seiscentos e noventa e cinco reais e cinquenta e cinco centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e **R\$ 154.804,45** (cento e cinquenta e quatro mil, oitocentos e quatro reais e quarenta e cinco centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: R\$ 9.001,65. O prazo para construção desta unidade habitacional é de 24 meses.

O Escrevente: _____, (José Luis Maranhã Alves).

R.05 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 10 de abril de 2017- (prenotação nº 424.199 de 28/03/2017).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, WASHINGTON LUIS TEODORO POLIN, já qualificado, 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 pelo devedor fiduciante, no valor de **R\$ 86.357,31** (oitenta e seis mil, trezentos e cinquenta e sete reais e trinta e um centavos), a ser reembolsado em 360 parcelas mensais e sucessivas, calculadas pelo sistema de amortização TP - Tabela PRICE, e sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 5,0000% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 5,1163% ao ano, sendo a primeira delas, no valor de **R\$ 485,76**, com vencimento para 24/04/2017, e as seguintes em igual dia dos meses subsequentes. Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se o devedor possuidor direto 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\$ 185.500,00** (cento e oitenta e cinco mil e quinhentos 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 §2º, do artigo nº 26, da Lei 9.514/97. Demais cláusulas e condições constantes no título.

O Escrevente: _____, (José Luis Maranhã Alves).

Av.06/192.474 - CONCLUSÃO DE OBRA.

Em 07 de janeiro de 2019- (prenotação nº 460.809 de 26/11/2018).

Por instrumento particular firmado neste município em 20 de novembro de 2018, procede-se a presente averbação para constar que em virtude da construção da Torre 2 -

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0192474-58

MATRÍCULA

192.474

FICHA

02

Verso

Edifício Tulipa, integrante do empreendimento denominado Condomínio Residencial Bela Vista, que recebeu o nº 1.151 da rua Sérgio Achê (Av.18/141.172) e instituição do respectivo condomínio (R.19/141.172), esta ficha passa a constituir a matrícula nº 192.474, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula, já concluído.

O Oficial Substituto: , (Luiz Antônio da Silva).

Av.07/192.474 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Em 07 de janeiro de 2019 - (prenotação nº 460.809 de 26/11/2018).

Por instrumento particular firmado neste município em 20 de novembro de 2018, procede-se a presente averbação para constar que a convenção do "Condomínio Residencial Bela Vista" foi registrada nesta data e unidade de serviço, no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº 14.125.

O Oficial Substituto: , (Luiz Antônio da Silva).

R.08/192.474 - ATRIBUIÇÃO.

Em 07 de janeiro de 2019 - (prenotação nº 460.809 de 26/11/2018).

Por instrumento particular firmado neste município em 20 de novembro de 2018, procede-se o presente registro para consignar que, em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado Condomínio Residencial Bela Vista, Torre 2 - Edifício Tulipa, o apartamento objeto da presente matrícula, o qual foi avaliado em R\$ 154.804,45, teve os direitos de devedor fiduciante atribuídos a WASHINGTON LUIS TEODORO POLIN, e os direitos de credora fiduciária foram atribuídos à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, todos já qualificados.

O Oficial Substituto: , (Luiz Antônio da Silva).

Av.09/192.474 - CADASTRO E CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP.

Em 03 de setembro de 2026 - (prenotação nº 605.116 de 04/03/2026).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 11 de agosto de 2026, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, SP, em 18 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 346.424 e com código de endereçamento postal - CEP nº 14056-440.

Selo Digital: 1114353E1T000001106597268.

A Escrevente: , (Thayná Vitória Oliveira da Silva)

Av.10/192.474 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 03 de setembro de 2026 - (prenotação nº 605.116 de 04/03/2026).

Por requerimento mencionado na Av.09, tendo em vista a regular notificação do fiduciante e o decurso de prazo sem a purgação da mora referente ao contrato de alienação

(Segue na ficha 03)



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3Y2Z6-4GHFM-4EFNX-M2XKZ>

CNM nº: 111435.2.0192474-58

MATRÍCULA

192.474

FICHA

03

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 03 de setembro de 2026.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

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\$ 199.695,48** (cento e noventa e nove mil, seiscentos e noventa e cinco reais e quarenta e oito centavos). Valor venal: R\$ 120.532,74.

Selo Digital: 111435331T00000110659826S.

A Escrevente:

(Thayná Vitória Oliveira da Silva)

CERTIDÃO

Prenotação nº 605.116 - IN01552107C

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 192.474** 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, 03/09/2026 - 12:29

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 111435391T00000110659626K. Para conferir a procedência deste documento acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>