



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KGKET-TN9LB-W2HFE-WRFVB>

CNM nº: 111435.2.0200536-25

MATRÍCULA
200.536

FICHA
01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.193.244/A.36

FCC: 7.329

Ribeirão Preto, 26 de abril de 2019.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 36, Condomínio Residencial Bem Viver Japurá, rua Japurá nº 1.285.

Apartamento nº 36, localizado no 3º pavimento ou 3º andar, integrante do empreendimento, em fase de construção, denominado Condomínio Residencial Bem Viver Japurá, situado neste município, na rua Japurá nº 1.285, que possuirá a área privativa de 47,00 metros quadrados, área de uso comum de 21,76 metros quadrados, incluída nesta o direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem determinada, sob nº 115, tamanho P, perfazendo a área real total de 68,76 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,754%.

CADASTRO MUNICIPAL: 60.806 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: SPE 11 - BEM VIVER JAPURA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 26.373.962/0001-80, com sede neste município, na avenida Braz Olaia Acosta nº 727, sala 1.602, Office Tower, Jardim Califórnia.

REGISTRO ANTERIOR: R.15/82.900 de 15 de março de 2018, e matrícula nº 193.244 de 24 de abril de 2019; e incorporação de condomínio registrada sob nº 19 na matrícula nº 82.900, transportada para a Av.01 da matrícula nº 193.244. 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, 26 de abril de 2019 - (prenotação nº 467.622 de 23/04/2019).

Selo digital número: 111435311DL000070886NN19Z.

O Escrevente: marcos, (João Marcos Braz Silveira).

Av.01 - TRANSPORTE DE REGIME DE AFETAÇÃO.

Em 26 de abril de 2019 - (prenotação nº 467.622 de 23/04/2019).

Procede-se a presente averbação para constar que, em conformidade com a averbação nº 20 da matrícula nº 82.900, transportada para a averbação nº 02 da matrícula nº 193.244, a proprietária SPE 11 - BEM VIVER JAPURA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, na qualidade de incorporadora do empreendimento que se denominará **Condomínio Residencial Bem Viver Japurá**, submeteu a incorporação registrada sob nº 19 da matrícula nº 82.900, 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.

Selo digital número: 111435331NE000071043SM193.

O Escrevente: marcos, (João Marcos Braz Silveira).

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0200536-25

MATRÍCULA
200.536

FICHA
01
Verso

M.193.244/A.36

FCC: 7.329

Av.02 - TRANSPORTE DE HIPOTECA.

Em 26 de abril de 2019 - (prenotação nº 467.622 de 23/04/2019).

Procede-se a presente averbação para constar que em conformidade com o registro nº 22 da matrícula nº 82.900, transportado para a averbação nº 03 da matrícula nº 193.244, o imóvel objeto desta ficha complementar 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\$ 9.460.184,86 (nove milhões, quatrocentos e sessenta mil, cento e oitenta e quatro reais e oitenta e seis centavos). Valor proporcional: R\$ 73.907,69.

Selo digital número: 111435331DC000071044OL19U.

O Escrevente: MPARCOS, (João Marcos Braz Silveira).

Av.03 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Em 26 de abril de 2019- (prenotação nº 466.901 de 04/04/2019).

Por instrumento particular nº 8.7877.0514210-1, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado neste município em 19 de março de 2019, 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\$ 73.907,69** (setenta e três mil, novecentos e sete reais e sessenta e nove centavos).

Selo digital número: 111435331NO000071309EP19N.

O Escrevente: MPARCOS, (João Marcos Braz Silveira).

R.04 - VENDA E COMPRA.

Em 26 de abril de 2019- (prenotação nº 466.901 de 04/04/2019).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **SPE 11 - BEM VIVER JAPURA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **THIAGO SANTOS DA SILVA**, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de escritório, RG nº 34.279.789-X-SSP/SP, CPF/MF nº 226.250.288-90, residente e domiciliado neste município, na rua Antônio Cabral nº 75, Quintino Facci I, o imóvel objeto da presente ficha, pelo valor de **R\$ 11.443,35** (onze mil, quatrocentos e quarenta e três reais e trinta e cinco centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: **1) Valor total e origem dos recursos: R\$ 164.000,00**, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R\$ 40.037,69** pagos com recursos próprios, **R\$ 4.440,58** pagos com recursos advindos da conta vinculada do FGTS, **R\$ 2.426,00** desconto concedido pelo FGTS e **R\$ 117.095,73** pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. **2) Aplicação dos recursos: R\$ 11.443,35** (onze mil, quatrocentos e quarenta e três reais e trinta e cinco centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e **R\$ 152.556,65** (cento e cinquenta e dois mil, quinhentos e cinquenta e seis reais e sessenta e

(segue na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KGKET-TN9LB-W2HFE-WRFVB>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KGKET-TN9LB-W2HFE-WRFVB>

CNM nº: 111435.2.0200536-25

MATRÍCULA
200.536

FICHA
02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.193.244/A.36

FCC: 7.329

Ribeirão Preto, 26 de abril de 2019.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

cinco centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: R\$ 11.337,39. O prazo para construção desta unidade habitacional é de 36 meses.

Selo digital número: 111435321MR000071310T19T.

O Escrevente: marcos, (João Marcos Braz Silveira).

R.05 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Em 26 de abril de 2019- (prenotação nº 466.901 de 04/04/2019).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, THIAGO SANTOS DA SILVA, 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\$ 117.095,73 (cento e dezessete mil e noventa e cinco reais e setenta e três centavos), a ser reembolsado em 360 parcelas mensais e sucessivas, calculadas pelo sistema de amortização Price, e sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 6,5000% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 6,6971% ao ano, sendo a primeira delas, no valor de R\$ 770,83, com vencimento para 19/04/2019, 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\$ 164.000,00 (cento e sessenta e quatro mil 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. Origem dos recursos: FGTS. Demais cláusulas e condições constantes no título.

Selo digital número: 111435321WY000071311VF19G.

O Escrevente: marcos, (João Marcos Braz Silveira).

Av.06 - EX OFFICIO.

Em 10 de novembro de 2020 - (prenotação nº 491.794 de 05/11/2020).

Nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei 6.015/73, procede-se a presente averbação para esclarecer que a vaga de garagem vinculada ao apartamento objeto desta ficha é privativa acessória, com área privativa (acessória) de 11,75 metros quadrados, área de uso comum de 0,55 metros quadrados, totalizando a área de 12,30 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,019%, de modo que não está incluída na área comum correspondente ao apartamento.

Selo digital número: 111435321BS000249366SN20U.

O Oficial Substituto: Chun, (Rodrigo Garcia Camargo).

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0200536-25

MATRÍCULA

200.536

FICHA

02

Verso

Av.07/200.536 - CONCLUSÃO DE OBRA.

Em 11 de novembro de 2021- (prenotação nº 510.182 de 27/10/2021).

Por instrumento particular firmado neste município em 13 de setembro de 2021, procede-se a presente averbação para constar que em virtude da construção do empreendimento denominado **Condomínio Residencial Bem Viver Japurá**, que recebeu o nº 1.285 da rua Japurá (Av.05/193.244) e instituição do respectivo condomínio (R.06/193.244), esta ficha passa a constituir a matrícula nº 200.536, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula, já concluído.

Selo digital número: 111435331YS000373229QG21E.

A Escrevente: , (Shara Raissa Branquini).

Av.08/200.536 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Em 11 de novembro de 2021 - (prenotação nº 510.182 de 27/10/2021).

Por instrumento particular firmado neste município em 13 de setembro de 2021, procede-se a presente averbação para constar que a convenção do "**Condomínio Residencial Bem Viver Japurá**" foi registrada nesta data e unidade de serviço, no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº 14.848.

Selo digital número: 111435331EH000373231YN21M.

A Escrevente: , (Shara Raissa Branquini).

R.09/200.536 - ATRIBUIÇÃO.

Em 11 de novembro de 2021 - (prenotação nº 510.182 de 27/10/2021).

Por instrumento particular firmado neste município em 13 de setembro de 2021, procede-se o presente registro para consignar que, em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **Condomínio Residencial Bem Viver Japurá**, o apartamento objeto da presente matrícula, o qual foi avaliado em R\$ 152.556,65, teve os **direitos de devedor fiduciante** atribuídos a **THIAGO SANTOS DA SILVA**, e os **direitos de credora fiduciária** foram atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todos já qualificados.

Selo digital número: 111435321CC000373232TY21E.

A Escrevente: , (Shara Raissa Branquini).

Av.10/200.536 - CADASTRO E CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP.

Em 04 de setembro de 2026 - (prenotação nº 610.449 de 28/05/2026).

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 **370.071** e com código de endereçamento postal – **CEP nº 14055-100**.

(Segue na ficha 03)



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KGKET-TN9LB-W2HFE-WRFVB>

CNM nº: 111435.2.0200536-25

MATRÍCULA

200.536

FICHA

03

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 04 de setembro de 2026.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Selo Digital: 1114353E1T000001107464261.

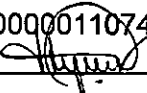
A Escrevente:  **(Thayná Vitória Oliveira da Silva)**

Av.11/200.536 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 04 de setembro de 2026 - (prenotação nº 610.449 de 28/05/2026).

Por requerimento mencionado na Av.10, tendo em vista a regular notificação do 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\$ 175.854,34** (cento e setenta e cinco mil, oitocentos e cinquenta e quatro reais e trinta e quatro centavos). Valor venal: R\$ 80.027,54.

Selo Digital: 111435331T000001107465262.

A Escrevente:  **(Thayná Vitória Oliveira da Silva)**

CERTIDÃO

Prenotação nº 610.449 - IN01612192C

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 200.536** 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, 04/09/2026 - 16:31

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 111435391T00000110746326U. Para conferir a procedência deste documento acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>