Valide aqui
este documento

MATRÍCULA 148.440 | FICHA 01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: **Apartamento nº 11, Torre 1 - Bloco D, Condomínio Itajubá, Rua Itajubá nº 1.865.**
Apartamento nº 11, localizado no 2º pavimento ou 1º andar, Torre 1, Bloco D, integrante do Condomínio Itajubá, situado neste município, na Rua Itajubá nº 1.865, com uma área real total 49,1544 metros quadrados, sendo 42,9600 metros quadrados de área real privativa coberta, 6,1944 metros quadrados de área real de uso comum, correspondendo-lhe ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,00446429, com direito de uso de uma vaga de garagem individual e indeterminada.
PROPRIETÁRIO: **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, inscrito no CNPJ/MF nº 03.190.167/0001-50, representado por força do § 8º, do art. 2º e inciso VI do art. 4º da Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04.
TÍTULO AQUISITIVO: R.2/134.160, de 22 de fevereiro de 2010, Av.4/134.160, de 23 de novembro de 2012 e instituição de condomínio registrada sob nº R.6/134.160, de 23 de novembro de 2012. Matrícula aberta em conformidade com disposto no item 45, alínea "a" do capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.
Ribeirão Preto, **23 de novembro de 2012** - (prenotação nº 351.235 de 17/10/2012)
O Escrevente: _____, ***(José Ricardo Colucci Meirelles).***

Av.01/148.440 - TRANSPORTE DE RESTRIÇÕES.
Em 23 de novembro de 2012- (prenotação nº 351.235 de 17/10/2012).
Nos termos da averbação nº 3, feita na matrícula nº 134.160, em 22 de fevereiro de 2010, procede-se a presente averbação para constar as seguintes restrições que vinculam o imóvel objeto desta matrícula: **a)** o imóvel fará parte do patrimônio do **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR** a que se refere o "caput" do artigo 2º da Lei nº 10.188 de 12 de fevereiro de 2001; **b) PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**: o imóvel objeto desta matrícula, bem como seus frutos e rendimentos, serão mantidos sob a propriedade fiduciária da CAIXA e não se comunicam com o patrimônio desta, observadas quanto a tais bens e direitos as seguintes restrições: **b.1)** não integram o ativo da CAIXA; **b.2)** não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CAIXA; **b.3)** não compõem a lista de bens e direitos da CAIXA para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; **b.4)** não podem ser dados em garantia de débito de operação da CAIXA; **b.5)** não são passíveis de execução por quaisquer credores da CAIXA por mais privilegiados que possam ser; **b.6)** não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre os imóveis que compõem o patrimônio do FAR; **c)** ficará dispensada da apresentação de Certidão Negativa de Débitos expedida pelo INSS e o CQTCF da Receita Federal quando for alienar os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, com fundamento no parágrafo 6º, do artigo 2º da Lei nº 10.188 de 12/02/2001; **d)** o imóvel objeto desta matrícula integra o patrimônio do fundo financeiro criado pela Lei nº 10.188 destinando-se à alienação, às famílias com renda até 3 salários mínimos, público alvo do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV.
O Escrevente: _____, ***(José Ricardo Colucci Meirelles).***

(segue no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6677S-2XWRY-X3LTG-LETW7

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/6677S-2XWRY-X3LTG-LETW7

Av.02/148.440 - CADASTRO.
Em 02 de fevereiro de 2015 - (prenotação nº 386.508 de 07/01/2015).
Por instrumento particular nº 171000610192 firmado neste município em 04 de dezembro de 2012, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP em 20/01/2015, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte **303.301**.
A Escrevente: _____, ***(Ana Claudia Dias Ribeiro).***

Av.03/148.440 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO.
Em 02 de fevereiro de 2015- (prenotação nº 386.508 de 07/01/2015).
Por instrumento particular nº 171000610192 firmado neste município em 04 de dezembro de 2012, procede-se a presente averbação para constar o cancelamento da afetação averbada sob nº 1 desta matrícula.
A Escrevente: _____, ***(Ana Claudia Dias Ribeiro).***

R.04/148.440 - VENDA E COMPRA.
Em 02 de fevereiro de 2015 - (prenotação nº 386.508 de 07/01/2015).
Por instrumento particular nº 171000610192 firmado neste município em 04 de dezembro de 2012, **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, já qualificado, representado pela Caixa Econômica Federal, **VENDEU** a **NEIDE APARECIDA DE OLIVEIRA**, brasileira, separada judicialmente, auxiliar de escritório, RG nº 11.211.922-SSP/SP, CPF/MF nº 002.821.218-54, residente e domiciliada neste município, na rua Francisco Jorge Rosa nº 610, Parque dos Servidores, o imóvel objeto da presente matrícula pelo valor de **R$ 46.671,66** (quarenta e seis mil e seiscentos e setenta e um reais e sessenta e seis centavos). O preço do imóvel foi pago por meio de financiamento concedido pelo Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, o qual é garantido pela alienação fiduciária objeto do registro subsequente. Origem dos Recursos: FAR-PMCMV. Valor venal: R$ 43.173,25.
A Escrevente: _____, ***(Ana Claudia Dias Ribeiro).***

R.05/148.440 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.
Em 02 de fevereiro de 2015- (prenotação nº 386.508 de 07/01/2015).
Por instrumento particular nº 171000610192 firmado neste município em 04 de dezembro de 2012, **NEIDE APARECIDA DE OLIVEIRA**, já qualificada, deu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** a propriedade resolúvel do imóvel objeto da presente matrícula ao **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancario Sul Quadra 4, Lotes 3/4, inscrito no CNPJ/MF sob nº 03.190.167/0001-50, representado pela Caixa Econômica Federal, já qualificada, 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$ 46.671,66** (quarenta e seis mil e seiscentos e setenta e um reais e sessenta e seis centavos) a ser reembolsado em 120

(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

parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira delas em 04/01/2013, no valor de R$ 388,93, calculadas pelo sistema de amortização SAC, sobre as quais incidirá a atualização monetária com base na TR - Taxa Referencial. Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se a devedora possuidora direta e o credor fiduciário possuidor indireto 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$ 46.671,66 (quarenta e seis mil e seiscentos e setenta e um reais e sessenta e seis centavos) conforme cláusula décima. De acordo com a cláusula décima primeira ficou estabelecido o prazo de carência de 60 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, para a expedição da intimação para os fins previstos no Parágrafo 2°, do Artigo n° 26, da Lei 9.514/97. Demais cláusulas e condições constantes no título.
A Escrevente: _____, ***(Ana Claudia Dias Ribeiro).***

Av.06/148.440 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.
Em 11 de julho de 2023 - (prenotação nº 544.553 de 05/07/2023).
Por instrumento particular firmado neste município em 17 de fevereiro de 2023, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da **alienação fiduciária** objeto do **R.05/148.440**, em virtude da quitação outorgada pelo credor **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, já qualificado. Valor da dívida: **R$ 46.671,66** (quarenta e seis mil, seiscentos e setenta e um reais e sessenta e seis centavos).
Selo digital número: 1114353381DA000597196MS235.
O Escrevente: _____, ***(Luiz Paulo de Sousa).***

Av.07/148.440 - RETIFICAÇÃO - UNIÃO ESTÁVEL.
Em 10 de março de 2025 - (prenotação nº 581.389 de 27/02/2025).
Por escritura pública de 21 de outubro de 2024 (livro nº 3.092, fls. 241/244) lavrada pelo 4º Tabelião de Notas de Ribeirão Preto/SP, recepcionada eletronicamente, procede-se a presente averbação para esclarecer que à época da aquisição registrada sob nº 04, nesta matrícula, a proprietária **NEIDE APARECIDA DE OLIVEIRA**, já qualificada, convivia em união estável desde 21 de julho de 2009, com **FRANCISCO JOSÉ PEREIRA DE SOUZA**, brasileiro, separado judicialmente, funcionário público estadual, RG nº 12.921.805-4-SSP/SP, CPF/MF nº 017.714.078-08, residentes e domiciliados neste município, na rua Elias Marino nº 510, Jardim Santa Cecília, pelo regime da comunhão universal de bens, nos termos da escritura pública de união estável registrada sob nº 14.428, no Livro 3, Registro Auxiliar, do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP.
Selo digital número: 1114353311S000829309SL25O.
A Escrevente: _____, ***(Jeane Andréia Vick).***

(segue no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6677S-2XWRY-X3LTG-LETW7

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.08/148.440 - VENDA E COMPRA.
Em 10 de março de 2025 - (prenotação nº 581.389 de 27/02/2025).
Por escritura pública mencionada na Av.07, **FRANCISCO JOSÉ PEREIRA DE SOUZA** e sua convivente **NEIDE APARECIDA DE OLIVEIRA**, já qualificados, **VENDERAM** a **ANA PAULA PEREIRA**, brasileira, enfermeira, RG nº 25.571.572-9-SSP/SP, CPF/MF nº 276.537.758-88, e seu cônjuge **VERA LUCIA VALERIO**, brasileira, enfermeira, RG nº 4.893.584-SSP/SP, CPF/MF nº 654.021.116-34, casadas pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 14.387, no Livro 3, Registro Auxiliar deste Registro de Imóveis, residentes e domiciliadas neste município, na rua Natal nº 245, Kennedy, o imóvel objeto da presente matrícula pelo valor de **R$ 72.421,56** (setenta e dois mil, quatrocentos e vinte e um reais e cinquenta e seis centavos). Valor venal: R$ 75.752,68.
Selo digital número: 111435321CL000829310WR25B.
A Escrevente: _____ ***(Jeane Andréia Vick).***

R.09/148.440 - VENDA E COMPRA.
Em 08 de abril de 2025 - (prenotação nº 582.936 de 21/03/2025).
Por escritura pública de 14 de março de 2025 (livro nº 1.493, fls. 87/90), lavrada pelo 2º Tabelião de Notas de Ribeirão Preto/SP, recepcionada eletronicamente, **ANA PAULA PEREIRA** e sua mulher, **VERA LUCIA VALERIO**, já qualificadas, **VENDERAM** o imóvel objeto da presente matrícula nas seguintes proporções: ***1)*** uma **fração ideal correspondente a 99%** para **PAZOTTI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF nº 56.881.072/0001-40 e no NIRE nº 35264684663, com sede neste município, na rua Moreira de Oliveira, nº 567, Alto da Boa Vista, e ***2)*** uma **fração ideal correspondente a 1%** para **FRANCISCO DAS CHAGAS LUCENA DE ARAÚJO**, brasileiro, engenheiro civil, CPF/MF nº 046.236.894-76, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, com **GABRIELA PANZARINI FREITAS DE ARAÚJO**, brasileira, educadora parental, CPF/MF nº 368.900.408-05, residentes e domiciliados em São Paulo/SP, na rua Francisco José da Silva, nº 352, Vila Andrade, pelo valor de **R$ 45.000,00** (quarenta e cinco mil reais). Valor venal: R$ 75.752,68.
Selo Digital: 111435321T000600842423256.
O Escrevente: _____ ***(Luiz Paulo de Sousa)***

R.10/148.440 - VENDA E COMPRA.
Em 16 de julho de 2025 - (prenotação nº 589.016 de 25/06/2025).
Por instrumento particular nº 8.4444.3743112-7, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61, § 5º da Lei 4.380/1964, firmado neste município em 13 de junho de 2025, ***1)*** **PAZOTTI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, e ***2)*** **FRANCISCO DAS CHAGAS LUCENA DE ARAÚJO** e sua mulher **GABRIELA PANZARINI FREITAS DE ARAÚJO**, já

(Segue na ficha 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6677S-2XWRY-X3LTG-LETW7

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

qualificados, **VENDERAM** a **MARIA EDUARDA DA SILVA DE SOUZA**, brasileira, solteira, maior, agente administrativa, CPF/MF nº 240.281.538-83, residente e domiciliada neste município, na rua André Rebouças nº 975, Ipiranga, o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de **R$ 140.000,00** (cento e quarenta mil reais), sendo **R$ 32.170,96** pagos com recursos próprios, **R$ 2.531,00** desconto concedido pelo FGTS/União e **R$ 105.298,04** pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. Valor Venal: R$ 75.752,68.
Selo Digital: 111435321T000000888821925L.
A Escrevente: _____ ***(Jeane Andréia Vick)***

R.11/148.440 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.
Em 16 de julho de 2025 - (prenotação nº 589.016 de25/06/2025).
Por instrumento particular mencionado no R.10, **MARIA EDUARDA DA SILVA DE SOUZA**, já qualificada, deu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** o imóvel objeto da presente matrícula à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, quadra 04, lote 03 e 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$ 105.298,04** (cento e cinco mil, duzentos e noventa e oito reais e quatro centavos), a ser reembolsado em 420 parcelas mensais e sucessivas, calculadas pelo sistema de amortização PRICE, índice de atualização do saldo devedor: TR, e sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 5.0000% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 5.1162% ao ano, e juros à taxa efetiva de 0.4167% ao mês, sendo a primeira delas, no valor de R$ 549,99, com vencimento para 11/07/2025, 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 matrícula. Para os efeitos do art. 24, VI, da Lei 9.514/1997 foi estipulado o valor da garantia em R$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais) conforme cláusula 17. De acordo com a cláusula 14 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 para os fins previstos no § 2º, do art. 26, da Lei 9.514/1997. Origem dos recursos: FGTS. Demais cláusulas e condições constantes no título.
Selo Digital: 111435321T000000888220252.
A Escrevente: _____ ***(Jeane Andréia Vick)***

Av.12/148.440 - CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP.
Em 05 de outubro de 2026 - (prenotação nº 608.998 de 06/05/2026).
Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 08 de setembro de 2026, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é vinculado ao **código de endereçamento postal - CEP nº 14060-660.**

(Segue no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6677S-2XWRY-X3LTG-LETW7

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 148.440 | **FICHA** 03 Verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6677S-2XWRY-X3LTG-LETW7

Selo Digital: 1114353E1T000001121481260.
A Escrevente: ***(Thayná Vitória Oliveira da Silva)***

Av.13/148.440 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.
Em 05 de outubro de 2026 - (prenotação nº 608.998 de 06/05/2026).
Por requerimento mencionado na Av.12, 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 11 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$ 143.057,09** (cento e quarenta e três mil e cinquenta e sete reais e nove centavos). Valor venal: R$ 79.153,73.
Selo Digital: 111435331T000001121482268.
A Escrevente: ***(Thayná Vitória Oliveira da Silva)***

CERTIDÃO

Prenotação nº 608.998 - IN01591874C

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 148.440** até o dia útil anterior a esta data, incluindo o último ato sob nº 13, 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, 05/10/2026 - 12:34

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 111435391T000001121480260. 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