



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0212469-19

MATRÍCULA

212.469

FICHA

01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.186.519/Apto.310 - B.10 FCC: 13.452

Ribeirão Preto, 31 de agosto de 2022.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 310, Bloco 10, Conquista Horizonte, rua Geraldo Rinhel Sobrinho nº 400.

Apartamento nº 310, localizado no 2º pavimento, Bloco 10, 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 43,160 metros quadrados, área de uso comum de 48,053 metros quadrados, área real total de 91,213 metros quadrados, e coeficiente de proporcionalidade de 0,002207562, 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: 111435311BO000484622GV22C.

O Escrevente: MARCOS (João Marcos Braz Silveira).

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: 111435311OO000484623XJ22M.

O Escrevente: MARCOS (João Marcos Braz Silveira).

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 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

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0212469-19

MATRÍCULA

212.469

FICHA

01

Verso

M.186.519/Apto.310 - B.10 FCC: 13.452

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: 111435331OG000484624XQ22E.

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

Av.03 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 05 de setembro de 2022- (prenotação nº 526.453 de 17/08/2022).

Por instrumento particular nº 8.7877.1470356-0, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61, § 5º da Lei 4.380/1964, firmado neste município em 11 de agosto de 2022, 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: 111435331QP000486364TM22D.

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

R.04 - VENDA E COMPRA.

Em 05 de setembro de 2022- (prenotação nº 526.453 de 17/08/2022).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **NOVA ALMENARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **PAULO HENRIQUE DA SILVA SOUSA**, brasileiro, solteiro, maior, governante de hotel, camareiro, porteiro, cozinheiro e garçom, RG nº MG14.544.432-SSP/MG, CPF/MF nº 074.944.866-07, residente e domiciliado neste município, na rua Nioac nº 481, casa 01, Monte Alegre, o imóvel objeto da presente ficha, pelo valor de **R\$ 11.897,44** (onze mil, oitocentos e noventa e sete reais e quarenta e quatro centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: 1) Valor total e origem dos recursos: R\$ 165.000,00, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R\$ 40.051,58** pagos com recursos próprios, **R\$ 260,13** pagos com recursos advindos da conta vinculada do FGTS, **R\$ 8.862,00** desconto concedido pelo FGTS/União e **R\$ 115.826,29** pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. 2) Aplicação dos recursos: **R\$ 11.897,44** (onze mil, oitocentos e noventa e sete reais e quarenta e quatro centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e **R\$ 153.102,56** (cento e cinquenta e três mil, cento e dois reais e cinquenta e seis centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: R\$ 28.767,43. O prazo para construção desta unidade habitacional é de 34 meses.

Selo digital número: 111435321GE000486365II22S.

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

R.05 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

(segue na ficha 02)



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XWD6K-3NML6-JD8NF-WL87M>

CNM nº: 111435.2.0212469-19

MATRÍCULA

212.469

FICHA

02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

M.186.519/Apto.310 - B.10 FCC: 13.452

Ribeirão Preto, 31 de agosto de 2022.

Código (CNS) nº: 11.143-5

Em 05 de setembro de 2022- (prenotação nº 526.453 de 17/08/2022).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **PAULO HENRIQUE DA SILVA SOUSA**, 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\$ 115.826,29** (cento e quinze mil, oitocentos e vinte e seis reais e vinte e nove 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 5,00% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 5,1161% ao ano, sendo a primeira delas, no valor de R\$ 643,40, com vencimento para 11/09/2022, 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\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco 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/União. Demais cláusulas e condições constantes no título.

Selo digital número: 111435321AV000486366PU22Q.

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

Av.06/212.469 - 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 Rinel Sobrinho** (Av.11/186.519) e instituição do respectivo condomínio (R.12/186.519), esta ficha passa a constituir a matrícula nº 212.469, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula, já concluído.

Selo digital número: 111435331SC000726425AO246.

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

Av.07/212.469 - 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 condomínio "Conquista Horizonte" foi registrada nesta data e unidade de serviço, no

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0212469-19

MATRÍCULA

212.469

FICHA

02

Verso

Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº 15.199.

Selo digital número: 111435331HB000726426TH24O.

O Escrevente: marcos (João Marcos Braz Silveira).

R.08/212.469 - 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\$ 165.000,00, teve os **direitos de devedor fiduciante** atribuídos a **PAULO HENRIQUE DA SILVA SOUSA** e os **direitos de credora fiduciária** foram atribuídos a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todos já qualificados.

Selo digital número: 111435321IG000726427LM24D.

O Escrevente: marcos (João Marcos Braz Silveira).

Av.09/212.469 - CADASTRO.

Em 09 de março de 2026 - (prenotação nº 595.301 de 29/09/2025).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 10 de fevereiro de 2026, recepcionado eletronicamente, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, SP, em 13 de fevereiro de 2026, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte **405.589**.

Selo Digital: 1114353E1T000001002250261.

A Escrevente: Joseane Soares Forggia Carrocini (Joseane Soares Forggia Carrocini)

Av.10/212.469 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 09 de março de 2026 - (prenotação nº 595.301 de 29/09/2025).

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 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\$ 173.917,90** (cento e setenta e três mil, novecentos e dezessete reais e noventa centavos). Valor venal: R\$ 60.975,03.

Selo Digital: 111435331T00000100225126L.

A Escrevente: Joseane Soares Forggia Carrocini (Joseane Soares Forggia Carrocini)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XWD6K-3NML6-JD8NF-WL87M>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XWD6K-3NML6-JD8NF-WL87M>

FICHA

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

CERTIDÃO

Prenotação nº 595.301 - IN01463631C

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão, 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 212.469** 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, 09/03/2026 - 07:23

☐ Bruno de Sousa Feitosa - Escrevente

☐ Bruno Magalhães de Pava Marques - Escrevente

☐ Thales Pavan - Escrevente

☐ Luís Augusto Manha dos Santos - Escrevente

As custas e emolumentos relativos à emissão desta certidão se encontram incluídas no recibo de atos praticados anexo ao título.
Selo Digital nº 111435391T00000100224926U. Para conferir a procedência deste documento acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>