



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0207041-07

MATRÍCULA
207.041

FICHA
01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 802, Torre 5, Portal Vale das Nascentes, avenida Eduardo Andréa Matarazzo nº 6.130.

Apartamento nº 802, localizado no 8º pavimento da Torre 5, do empreendimento **em fase de construção**, denominado Portal Vale das Nascentes, com frente para a avenida Eduardo Andréa Matarazzo nº 6.130, neste município, que possuirá área privativa total de 47,85 metros quadrados, área total de uso comum de 69,7209 metros quadrados, área real total de 117,5709 metros quadrados, correspondendo a uma fração ideal de 0,002566267, com direito a 01 (uma) vaga de garagem individual descoberta e indeterminada.

CADASTRO MUNICIPAL: 386.671 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL VALE DAS NASCENTES SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 37.309.347/0001-20, com sede neste município, na avenida Independência nº 2.535, Alto da Boa Vista.

REGISTRO ANTERIOR: R.01/196.551 de 31 de agosto de 2020; e incorporação de condomínio registrada sob nº 05 na matrícula nº 196.551 em 20 de novembro de 2020. 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, 26 de abril de 2021 - (prenotação nº 499.366 de 19/04/2021).

Selo digital número: 111435311WT000304535KH213.

O Escrevente: _____, (Luís Eduardo Manha dos Santos).

Av.01 - TRANSPORTE DE SERVIDÃO ADMINISTRATIVA.

Em 26 de abril de 2021 - (prenotação nº 499.366 de 19/04/2021).

Procede-se a presente averbação para constar que sob o imóvel objeto desta ficha complementar, encontra-se registrada uma **servidão administrativa de galerias e águas pluviais - drenagem (faixa non aedificandi)**, com área de 1.819,95 metros quadrados, conforme R.04/196.551.

Selo digital número: 111435331OX000304536NX215.

O Escrevente: _____, (Luís Eduardo Manha dos Santos).

Av.02 - TRANSPORTE DE HIPOTECA.

Em 26 de abril de 2021 - (prenotação nº 499.366 de 19/04/2021).

Procede-se a presente averbação para constar que em conformidade com o registro nº 09 da matrícula nº 196.551, o imóvel objeto desta ficha complementar encontra-se **HIPOTECADO** 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, pelo valor de R\$ 20.968.834,36 (vinte milhões, novecentos e sessenta e oito mil, oitocentos e trinta e quatro reais e trinta e seis centavos). Valor proporcional: **R\$ 109.212,68** (cento e nove mil, duzentos e doze reais e sessenta e oito centavos).

Selo digital número: 111435331YJ000304537PK21P.

O Escrevente: _____, (Luís Eduardo Manha dos Santos).

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0207041-07

MATRÍCULA

207.041

FICHA

01

Verso

M.196.551/Apto.802 - Torre 5 FCC: 11.599

Av.03 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 31 de agosto de 2022- (prenotação nº 525.494 de 03/08/2022).

Por instrumento particular nº 8.7877.1455799-8, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado neste município em 14 de julho de 2022, 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\$ 109.212,68** (cento e nove mil, duzentos e doze reais e sessenta e oito centavos).

Selo digital número: 111435331WG000483354NG22X.

A Escrevente: _____, (Juliana Ferraz Ferrari dos Santos).

R.04 - VENDA E COMPRA.

Em 31 de agosto de 2022- (prenotação nº 525.494 de 03/08/2022).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL VALE DAS NASCENTES SPE LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **BRUNO GABRIEL VIEIRA GAREFA**, brasileiro, solteiro, maior, técnico de eletricidade eletrônica e telecomunicações, CPF/MF nº 479.211.608-24, residente e domiciliado neste município, na travessa Tapuias nº 146, casa 01, Pompeia, o imóvel objeto da presente ficha, pelo valor de **R\$ 18.220,49** (dezoito mil, duzentos e vinte reais e quarenta e nove centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: **1)** Valor total e origem dos recursos: **R\$ 222.600,00**, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R\$ 79.227,42** pagos com recursos próprios, e **R\$ 143.372,58** pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. **2)** Aplicação dos recursos: **R\$ 18.220,49** (dezoito mil, duzentos e vinte reais e quarenta e nove centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e **R\$ 204.379,51** (duzentos e quatro mil, trezentos e setenta e nove reais e cinquenta e um centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: **R\$ 11.769,11**. Prazo para construção desta unidade habitacional: **27/08/2024**.

Selo digital número: 111435321OS000483355GN22T.

A Escrevente: _____, (Juliana Ferraz Ferrari dos Santos).

R.05 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 31 de agosto de 2022- (prenotação nº 525.494 de 03/08/2022).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **BRUNO GABRIEL VIEIRA GAREFA**, 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\$ 143.372,58** (cento e quarenta e três mil, trezentos e setenta e dois reais e cinquenta e oito centavos), a ser reembolsado em 360 parcelas mensais e sucessivas, calculadas pelo sistema de amortização Price, e sobre as

(segue na ficha 02)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0207041-07

MATRÍCULA
207.041

FICHA
02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.196.551/Apto.802 - Torre 5 FCC: 11.599
Ribeirão Preto, 31 de agosto de 2022.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

quais incidirão juros à taxa nominal de 7,1600% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 7,3997% ao ano, sendo a primeira delas, no valor de R\$ 1.022,35, com vencimento para 19/08/2022, 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\$ 222.600,00 (duzentos e vinte e dois mil e seiscentos 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: 111435321IH000483356IU22Y.

A Escrevente: mf, (Juliana Ferraz Ferrari dos Santos).

Av.06/207.041 - CONCLUSÃO DE OBRA.

Em 02 de maio de 2023 - (prenotação nº 539.273 de 05/04/2023).

Por instrumento particular firmado neste município em 17 de abril de 2023, procede-se a presente averbação para constar que, em virtude da construção do empreendimento denominado **Portal Vale das Nascentes**, que recebeu o nº 6.130 da avenida **Eduardo Andréa Matarazzo** (Av.10/196.551) e instituição do respectivo condomínio (R.11/196.551), esta ficha passa a constituir a matrícula nº 207.041, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula, já concluído.

Selo digital número: 1114353318E000572961VJ23K.

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

Av.07/207.041 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Em 02 de maio de 2023 - (prenotação nº 539.273 de 05/04/2023).

Por instrumento particular firmado neste município em 17 de abril de 2023, procede-se a presente averbação para constar que a convenção do condomínio "**Portal Vale das Nascentes**" foi registrada nesta data e unidade de serviço, no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº 15.053.

Selo digital número: 1114353318K000572962HQ23V.

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

R.08/207.041 - ATRIBUIÇÃO.

Em 02 de maio de 2023 - (prenotação nº 539.273 de 05/04/2023).

Por instrumento particular firmado neste município em 17 de abril de 2023, procede-se o presente registro para consignar que, em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **Portal Vale das Nascentes**, o apartamento objeto desta

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0207041-07

MATRÍCULA

207.041

FICHA

02

Verso

matrícula, o qual foi avaliado em R\$ 222.600,00, teve os direitos de devedor fiduciante atribuídos a **BRUNO GABRIEL VIEIRA GAREFA**, e os direitos de credora fiduciária foram atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todos já qualificados.

Selo digital número: 111435321XU000572963YT236.

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

Av.09/207.041 - CADASTRO.

Em 24 de setembro de 2025 - (prenotação nº 582.005 de 10/03/2025).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 02 de setembro de 2025, recepcionado eletronicamente, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, SP, em 19/09/2025, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte **394.582**.

Selo Digital: 1114353E1T000000925845254.

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

Av.10/207.041 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 24 de setembro de 2025 - (prenotação nº 582.005 de 10/03/2025).

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\$ 233.262,63** (duzentos e trinta e três mil, duzentos e sessenta e dois reais e sessenta e três centavos). Valor venal: R\$ 84.308,92.

Selo Digital: 111435331T000000925846250.

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/K8MPW-37L4T-VER5X-XMVRW>



Valide aqui
este documento

FICHA

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

CERTIDÃO

Pedido nº 836.705 - S25090902511D

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 207.041** 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, 29/09/2025 - 13:07

Assinada digitalmente, por:
Luís Augusto Manha dos Santos - Escrevente

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



Selo Digital nº
1114353C3C00000092753325E

Cartório	Estado	Secretaria da Fazenda	Sinoreg	Tribunal de Justiça	ISS	MP	Serventias	Total
R\$ 44,20	R\$ 12,56	R\$ 6,48	R\$ 2,33	R\$ 3,03	R\$ 0,88	R\$ 2,12	R\$ 2,12	R\$ 73,72
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, cap. XVI, 15, "c")								

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K8MPW-37L4T-VER5X-XMVRW>