



Validate this document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HGWBJ-VN6MS-5GXCR-X2UHB>

CNM nº: 111435.2.0202995-20

MATRÍCULA
202.995

FICHA
01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

M.187.998/Apto.04 - Torre 7/B.B FCC: 8.880
Ribeirão Preto, 30 de agosto de 2019.

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 04, Bloco B, Torre 7, integrante do Lar Alemanha, rua Doutor Galdos Ângulo nº 600.

Apartamento nº 04, localizado no térreo do Bloco B, da Torre 7, integrante do empreendimento, em fase de construção, denominado Lar Alemanha, com frente para a rua Doutor Galdos Ângulo nº 600, neste município, que possuirá a área privativa coberta de 42,500 metros quadrados, área comum de divisão não proporcional de 20,170 metros quadrados, incluído nesta o direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem indeterminada e áreas de circulação, área comum de divisão proporcional de 19,919 metros quadrados, totalizando a área de 82,589 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,002397743 do terreno e das coisas de uso comum.

CADASTRO MUNICIPAL: 375.281 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: LAR ALEMANHA INCORPORADORA SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 28.803.193/0001-38, com sede neste município, na avenida Presidente Vargas nº 2.121, 23º Andar, Sala 2306-O.

REGISTRO ANTERIOR: R.02/187.998 de 24 de julho de 2018; e incorporação de condomínio registrada sob nº 10 na matrícula nº 187.998. 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, 30 de agosto de 2019 - (prenotação nº 473.763 de 22/08/2019).

Selo digital número: 111435311RP000129748XE19D.

O Escrevente: JOÃO MARCOS (João Marcos Braz Silveira).

Av.01 - TRANSPORTE DE REGIME DE AFETAÇÃO

Em 30 de agosto de 2019 - (prenotação nº 473.763 de 22/08/2019).

Procede-se a presente averbação para constar que, conforme averbação nº 11 da matrícula nº 187.998, LAR ALEMANHA INCORPORADORA SPE LTDA, já qualificada, na qualidade de incorporadora do empreendimento que se denominará LAR ALEMANHA, submeteu a incorporação registrada sob nº 10 da matrícula nº 187.998, ao **REGIME DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**, nos termos do artigo 31-A a 31-E 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: 111435331RF000130552QO19R.

O Escrevente: JOÃO MARCOS (João Marcos Braz Silveira).

Av.02 - ÔNUS - SERVIÇÃO.

Em 30 de agosto de 2019 - (prenotação nº 473.763 de 22/08/2019).

Procede-se a presente averbação para constar que o imóvel onde será edificado o

(segue no verso)



Validate this document here

CNM nº: 111435.2.0202995-20

MATRÍCULA

202.995

FICHA

01

Verso

M.187.998/Apto.04 - Torre 7/B.B FCC: 8.880

condomínio **Lar Alemanha** é serviente de **servidão perpétua de passagem de galeria de águas pluviais**, conforme registro nº 12 da matrícula 187.998, em favor do **MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO**

Selo digital número: 111435331IE000130853RX19P.

O Escrevente: MARCO S (João Marcos Braz Silveira).

Av.03 - TRANSPORTE DE HIPOTECA.

Em 30 de agosto de 2019 - (prenotação nº 473.763 de 22/08/2019).

Procede-se a presente averbação para constar que, conforme registro nº 13 da matrícula nº 187.998, 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\$ 9.371.548,00 (nove milhões, trezentos e setenta e um mil, quinhentos e quarenta e oito reais). Valor proporcional: R\$ 58.572,17.

Selo digital número: 111435331PW000130740FP19O.

O Escrevente: MARCO S (João Marcos Braz Silveira).

Av.04 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 13 de setembro de 2019 - (prenotação nº 473.463 de 16/08/2019).

Por instrumento particular nº 8.7877.0602789-6, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado neste município em 14 de junho de 2019, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da hipoteca objeto da **Av.03** da presente ficha, em virtude da quitação outorgada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. Valor da dívida: **R\$ 58.572,17** (cinquenta e oito mil, quinhentos e setenta e dois reais e dezessete centavos).

Selo digital número: 111435334YH000134898PB19J.

O Escrevente: Bruno Magalhães de Paiva Marques (Bruno Magalhães de Paiva Marques).

R.05 - VENDA E COMPRA.

Em 13 de setembro de 2019 - (prenotação nº 473.463 de 16/08/2019).

Por instrumento particular mencionado na Av.04, **LAR ALEMANHA INCORPORADORA SPE LTDA**, com sede neste município, na avenida Wladimir Meirelles Ferreira nº 1.465, sala 217-P, Jardim Botânico, já qualificada, **VENDEU** a **IVANILDA LIMA**, brasileira, solteira, maior, porteira, RG nº 23.510.526-0-SSP/SP, CPF/MF nº 141.018.528-12, residente e domiciliada neste município, na rua Pindorama nº 453, Jardim Aeroporto, o imóvel objeto da presente ficha, pelo valor de **R\$ 11.418,44** (onze mil, quatrocentos e dezoito reais e quarenta e quatro centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: **1)** Valor total e origem dos recursos: **R\$ 133.000,00**, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R\$ 25.494,59** pagos com recursos próprios, **R\$ 11.033,63** pagos com recursos advindos da conta vinculada do FGTS, **R\$ 13.022,00** desconto concedido pelo FGTS e **R\$ 83.449,78** pagos com recursos decorrentes

(segue na ficha 02)



Validate this document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HGWBJ-VN6MS-5GXCR-X2UHB>

CNM nº: 111435.2.0202995-20

MATRÍCULA

202.995

FICHA

02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

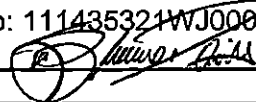
LIVRO N. 24 REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

M.187.998/Apto.04 - Torre 7/B.B FCC: 8.880
Ribeirão Preto, 13 de setembro de 2019.

do financiamento objeto do registro subsequente. 2) Aplicação dos recursos: **R\$ 11.418,44** (onze mil, quatrocentos e dezoito reais e quarenta e quatro centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e **R\$ 121.581,56** (cento e vinte e um mil, quinhentos e oitenta e um reais e cinquenta e seis centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: R\$ 3.131,09. O prazo para construção desta unidade habitacional é até 14/06/2021.

Selo digital número: 111435321WJ000134599YN19N.

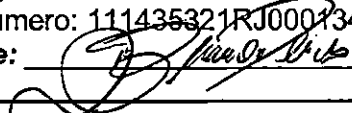
O Escrevente: , (Bruno Magalhães de Paiva Marques).

R.06 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 13 de setembro de 2019- (prenotação nº 473.463 de 16/08/2019).

Por instrumento particular mencionado na Av.04, **IVANILDA LIMA**, já qualificada, 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 pela devedora fiduciante, no valor de **R\$ 83.449,78** (oitenta e três mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e setenta e oito 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 4,5000% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 4,5939% ao ano, sendo a primeira delas, no valor de R\$ 453,38, com vencimento para 14/07/2019, 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 ficha. Para os efeitos do art. 24, VI, da Lei 9.514/97 foi estipulado o valor da garantia em R\$ 133.000,00 (cento e trinta e três 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: 111435321RJ000134600MC19L.

O Escrevente: , (Bruno Magalhães de Paiva Marques).

Av.07 - ATUALIZAÇÃO DE REGISTRO ANTERIOR.

Em 14 de janeiro de 2022 - (prenotação nº 512.838 de 13/12/2021).

Por escritura pública de 16 de setembro de 2019 (livro nº 2.545, fls. 249/254), e escritura pública de rerratificação de 08 de dezembro de 2021 (livro nº 2.783, fls. 219/221), lavradas pelo 4º Tabelião de Notas de Ribeirão Preto/SP, e certidão nº 0139/2021 emitida em 28 de outubro de 2021 pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP, procede-se a presente averbação para constar que em conformidade com a averbação nº 16 da matrícula nº 187.998, em virtude do encerramento da referida matrícula, todos os atos a serem praticados nesta ficha complementar ficam vinculados à matrícula nº 200.841, até a

(segue no verso)



Validate this document here

CNM nº: 111435.2.0202995-20

MATRÍCULA

202.995

FICHA

02

Verso

M.187.998/Apto.04 - Torre 7/B.B FCC: 8.880

conclusão do empreendimento e transformação desta ficha complementar em matrícula.
Selo digital número: 111435331RP000399067KJ22M.

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

Av.08/202.995 - CONCLUSÃO DE OBRA.

Em 01 de julho de 2022 - (prenotação nº 522.477 de 10/06/2022).

Por instrumento particular firmado neste município em 06 de junho de 2022, procede-se a presente averbação para constar que em virtude da construção do empreendimento denominado **Lar Alemanha**, que recebeu o nº 600 da rua Doutor Galdos Ângulo (Av.07/200.841) e instituição do respectivo condomínio (R.08/200.841), esta ficha passa a constituir a matrícula nº 202.995, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula, já concluído.

Selo digital número: 111435331UC000463061PT22R.

A Escrevente: Tatiane Zanetti Signorini, (Tatiane Zanetti Signorini).

Av.09/202.995 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Em 01 de julho de 2022 - (prenotação nº 522.477 de 10/06/2022).

Por instrumento particular firmado neste município em 06 de junho de 2022, procede-se a presente averbação para constar que a convenção do condomínio "**Lar Alemanha**" foi registrada nesta data e unidade de serviço, no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº 14.932.

Selo digital número: 111435331SE000463062YG229.

A Escrevente: Tatiane Zanetti Signorini, (Tatiane Zanetti Signorini).

R.10/202.995 - ATRIBUIÇÃO.

Em 01 de julho de 2022 - (prenotação nº 522.477 de 10/06/2022).

Por instrumento particular firmado neste município em 06 de junho de 2022, procede-se o presente registro para consignar que, em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **Lar Alemanha**, o apartamento objeto da presente matrícula, o qual foi avaliado em R\$ 121.581,56, teve os **direitos de devedor fiduciante** atribuídos a **IVANILDA LIMA**, e os **direitos de credora fiduciária** foram atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todos já qualificados.

Selo digital número: 111435321HN000463063DH226.

A Escrevente: Tatiane Zanetti Signorini, (Tatiane Zanetti Signorini).

Av.11/202.995 - CADASTRO.

Em 04 de fevereiro de 2026 - (prenotação nº 592.589 de 20/08/2025).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 12 de janeiro de 2026, recepcionado eletronicamente, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, SP, em 28 de janeiro de 2026, procede-se a presente

(Segue na ficha 03)

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HGWBJ-VN6MS-5GXCR-X2UHB>



Validate this document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HGWBJ-VN6MS-5GXCR-X2UHB>

CNM nº: 111435.2.0202995-20

MATRÍCULA
202.995

FICHA
03

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 04 de fevereiro de 2026

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte **379.786**.

Selo Digital: 1114353E1T000000988105265.

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

Av.12/202.995 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 04 de fevereiro de 2026 - (prenotação nº 592.589 de 20/08/2025).

Por requerimento mencionado na Av.11, 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 06 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\$ 140.750,70** (cento e quarenta mil, setecentos e cinquenta reais e setenta centavos). Valor venal: R\$ 49.690,20.

Selo Digital: 111435331T00000098810626P.

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

CERTIDÃO

Prenotação nº 592.589 - IN01440042C

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 202.995** até o dia útil anterior a esta data, incluindo o último ato sob nº 12, 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, 04/02/2026 - 13:48

Assinada digitalmente, por:
Joseane Soares Forggia Carrocini - Escrevente

As custas e emolumentos relativos à emissão desta certidão se encontram incluídas no recibo de atos praticados anexo ao título.
Selo Digital nº 111435391T00000098810426H. Para conferir a procedência deste documento acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>