



Validate this document here

CNM nº: 111435.2.0137323-29

MATRÍCULA
137.323

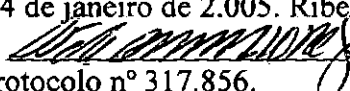
FICHA
01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 -

REGISTRO GERAL

IMÓVEL: O apartamento nº 14, do Bloco 04, localizado 1º andar, do Residencial Ribeirão Preto, nesta cidade, na Rua Alvaro de Lacerda Chaves nº 1.191, com a área privativa de 48,66125 metros quadrados, área comum de 4,10 metros quadrados e área total de 52,76125 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,625% no terreno e nas partes comuns, confrontando-se de quem da rua olha para o bloco, pela frente com área de estacionamento e circulação de veículos, pelo lado direito com área livre existente entre os blocos 4 e 5, pelo lado esquerdo com o hall e com área comum existente entre este apartamento e o de final 01 e pelos fundos com o apartamento de final 3 e área de ventilação. Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 249.857. **PROPRIETÁRIO:** Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, fundo financeiro criado pela CEF, por determinação constante do caput do Art. 2º da Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, com a redação alterada pela Lei nº 10.859, de 14 de abril de 2004 e Lei nº 11.474, de 15 de maio de 2007, CNPJ/MF nº 03.190.167/0001-50, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, 21º andar, em Brasília-DF, representado pela Caixa Econômica Federal - CAIXA, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04. **TÍTULO AQUISITIVO:** R.2/58.981, R.2/58.982 e R.2/59.090, feitos em 23 de janeiro de 2003 e instituição de condomínio registrada sob nº R.3/117.783, feita em 14 de janeiro de 2.005. Ribeirão Preto, 10 de novembro de 2.010. A Escrevente Autorizada:  (Ivete Aparecida Malaspina Lemasson Lopez). Microfilme e protocolo nº 317.856.

R.1/137.323. Ribeirão Preto, 10 de novembro de 2.010.

Por instrumento particular de 19 de outubro de 2.010, datado nesta cidade, apresentado em duas vias, o proprietário já qualificado, **VENDEU** a Francislene Aparecida Sinkos Moraes, RG nº 32.898.834-0/SP, CPF nº 220.809.128/01, caixa e seu marido Anderson Roberto Moraes, RG nº 28.798.632-9/SP, CPF nº 181.165.878/46, operador de produção, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Alvaro de Lacerda Chaves nº 1.191, Bloco 04, aptº 14, o imóvel matriculado pelo valor de R\$ 32.783,40, quantia esta satisfeita da seguinte forma: Valor atualizado das taxas de arrendamento pagas (1): R\$ 12.202,71; e Parcelamento concedido pelo FAR: R\$ 20.580,69, originário dos Recursos FAR. A Escrevente Autorizada:  (Ivete Aparecida Malaspina Lemasson Lopez)

Of. R\$ 110,35 Est. R\$ 31,36 Aps. R\$ 23,23 Sing. R\$ 5,81 Trib. R\$ 5,81 Total: R\$ 176,56. Guia nº 208/2.010. Emolumentos cobrados de acordo com a Lei Estadual nº 11.331 item 14.3 (Z.E.I.S) e juntamente com o R.2. Microfilme e protocolo nº 317.856.

(SEGUE NO VERSO)



Validate this document here

CNM nº: 111435.2.0137323-29

MATRÍCULA
137.323

FICHA
01

R.2/137.323. Ribeirão Preto, 10 de novembro de 2.010.

Pelo mesmo título do R.1, Francislene Aparecida Sinkos Moraes e seu marido Anderson Roberto Moraes, já qualificados, **DERAM EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** ao Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, representado pela Caixa Econômica Federal - CEF, também já qualificados, o imóvel retro matriculado, para garantia da dívida no valor de R\$ 20.580,69, que deverá ser paga no prazo de 113 meses, em prestações mensais e consecutivas, no valor total e inicial de R\$ 193,84, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 19 de novembro de 2.010, calculadas pelo Sistema de Amortização SAC. O valor da dívida parcelada será integralizado pelos devedores fiduciantes, por meio de pagamento de encargos mensais e sucessivos, devidos a partir do mês subsequente ao da contratação. O valor das doze primeiras parcelas de amortização é estabelecido no ato da contratação, sendo calculado pela divisão do valor parcelado pelo prazo de amortização contratado. A cada período de doze meses na data de aniversário do contrato, o valor das parcelas de amortização é recalculado dividindo-se o saldo devedor atualizado na forma prevista na cláusula sétima, pelo prazo remanescente. O recálculo do valor do encargo mensal previsto no título não está vinculado ao salário ou vencimento da categoria profissional dos devedores fiduciantes, tampouco a planos de equivalência salarial. Os prêmios de seguro são recalculados a cada período de 12 meses, considerando a garantia atualizada pelo índice de atualização das contas do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS do dia do vencimento do encargo mensal no caso do DFI, e o saldo devedor vigente a época do recálculo do seguro, no caso do MIP aplicando aos referidos valores os coeficientes relativos as taxas de prêmios vigentes na data de recálculo. O saldo devedor do parcelamento será atualizado mensalmente, no dia correspondente ao do aniversário do contrato, com base no coeficiente de atualização aplicável aos depósitos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS do dia correspondente ao vencimento dos encargos mensais. Ocorrendo impontualidade na satisfação de qualquer obrigação de pagamento, principal ou acessória, o valor apurado será atualizado, monetariamente, desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento pelo critério "pro rata die", com a aplicação do índice utilizado para a atualização dos saldos dos depósitos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS, em igual período, desde a data do vencimento, inclusive, até a data do pagamento, exclusive, na forma da legislação em vigor, ou por qualquer índice que vier a ser adotado para a finalidade desta cláusula pelo órgão competente do Governo Federal, com vigência na época de vencimento de cada prestação. Sobre o valor das obrigações em atraso, incide juros moratórios à razão de 0,033% por dia de atraso. Sobre o valor das obrigações em atraso, atualizadas monetariamente, além dos juros moratórios, apurados conforme parágrafo primeiro desta cláusula, haverá a incidência de multa moratória de 2% nos termos da legislação em

(SEGUE NA FICHA 02)



Validate this document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XVW6W-YDYM6G-TULNS-ZM6MM>

CNM nº: 111435.2.0137323-29

MATRÍCULA
137.323

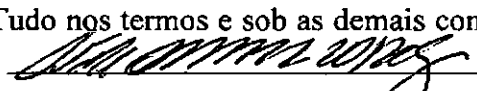
FICHA
02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

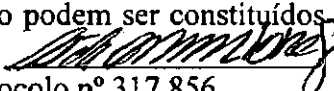
LIVRO N. 2 -

REGISTRO GERAL

vigor. Concordam as partes que o valor do imóvel ora alienado fiduciariamente, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei 9.514/97 é o de R\$ 32.783,40, sujeito a atualização monetária a partir da data de contratação do título pelo mesmo índice utilizado mensalmente na atualização dos depósitos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS do dia de aniversário do título, reservando-se à CAIXA o direito de pedir nova avaliação a qualquer tempo. Tudo nos termos e sob as demais condições constantes do título. A Escrevente Autorizada: , (Ivete Aparecida Malaspina Lemasson Lopez).

Of. R\$ 110,35 Est. R\$ 31,36 Aps. R\$ 23,23 Sing. R\$ 5,81 Trib. R\$ 5,81 Total: R\$ 176,56. Guia nº 208/2.010. Emolumentos cobrados de acordo com a Lei Estadual nº 11.331 item 14.3 (Z.E.I.S) e juntamente com o R.1. Microfilme e protocolo nº 317.856.

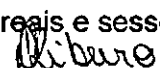
Av.3/137.323. Ribeirão Preto, 10 de novembro de 2.010.

Os bens e direitos integrantes do patrimônio do fundo, em especial os bens imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da CEF, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio desta, observadas, quanto a tais bens e direitos, as seguintes restrições: I) não integram o ativo da CEF; II) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CEF; III) não compõem a lista de bens e direitos da CEF para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV) não podem ser dados em garantia de débito de operação da CEF; V) não são passíveis de execução por quaisquer credores da CEF por mais privilegiados que possam ser; VI) não podem ser constituídos quaisquer ônus reais sobre os imóveis. A Escrevente Autorizada: , (Ivete Aparecida Malaspina Lemasson Lopez). Microfilme e protocolo nº 317.856.

Av.04/137.323 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E AFETAÇÃO.

Em 16 de janeiro de 2015- (prenotação nº 386.216 de 30/12/2014).

Por instrumento particular nº 1.7257.0015.884 firmado neste município em 23 de dezembro de 2014, procede-se a presente averbação para constar que fica **CANCELADA** a alienação fiduciária objeto do R.2/137.323 e a afetação objeto da Av.3/137.323, em virtude da quitação outorgada pelo credor **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR** representado pela Caixa Econômica Federal. Valor da dívida: **R\$ 20.580,69** (vinte mil e quinhentos e oitenta reais e sessenta e nove centavos).

A Escrevente: , (Ana Claudia Dias Ribeiro).

R.05/137.323 - VENDA E COMPRA DA NUA PROPRIEDADE.

Em 16 de janeiro de 2015- (prenotação nº 386.223 de 30/12/2014).

Por escritura pública de 29 de dezembro de 2014 (livro nº 829, fls. 252/255) e ata retificativa de 30 de dezembro de 2014 (livro nº 829, fls. 257) lavradas pelo 2º Tabelião de Notas de Ribeirão Preto/SP, **FRANCISLENE APARECIDA SINKOS MORAES** e seu

(segue no verso)



Validate this document here

CNM nº: 111435.2.0137323-29

MATRÍCULA

137.323

FICHA

02

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XVW6W-YDYM6G-TULNS-ZM6MM>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

marido **ANDERSON ROBERTO MORAES**, residentes e domiciliados neste município, na rua Maria Aparecida do Amaral nº 74, já qualificados, **VENDERAM** a **nua propriedade** do imóvel objeto desta matrícula a **VANESSA BORGES PRATES**, brasileira, solteira, maior, do lar, RG nº 27.066.171-2-SSP/SP, CPF/MF nº 300.715.818-47, residente e domiciliada neste município, na rua Álvaro de Lacerda Chaves nº 1.191, apto. 14, Bloco 04, pelo valor de: **R\$ 20.000,00** (vinte mil reais). Valor venal proporcional: R\$ 18.019,28.

A Escrevente: *Ana Claudia Dias Ribeiro*, (Ana Claudia Dias Ribeiro).

R.06/137.323 - INSTITUIÇÃO ONEROSA DE USUFRUTO.

Em 16 de janeiro de 2015- (prenotação nº 386.223 de 30/12/2014).

Por escritura pública de 29 de dezembro de 2014 (livro nº 829, fls. 252/255) e ata retificativa de 30 de dezembro de 2014 (livro nº 829, fls. 257) lavradas pelo 2º Tabelião de Notas de Ribeirão Preto/SP, **FRANCISLENE APARECIDA SINKOS MORAES**, e seu marido **ANDERSON ROBERTO MORAES**, já qualificados, **INSTITUÍRAM** onerosamente o **direito de usufruto vitalício** extensivo aos frutos e rendimentos sobre o imóvel objeto desta matrícula em favor de **ANA MARIA BORGES PRATES**, brasileira, viúva, do lar, RG nº 7.988.973-SSP/SP, CPF/MF nº 552.049.298-00, residente e domiciliada neste município, na rua Álvaro de Lacerda Chaves nº 1.191, apto. 14, Bloco 4, atribuído o valor de **R\$ 10.000,00** (dez mil reais). Valor venal proporcional: R\$ 9.009,64.

A Escrevente: *Ana Claudia Dias Ribeiro*, (Ana Claudia Dias Ribeiro).

Av.07/137.323 - CANCELAMENTO DE USUFRUTO.

Em 11 de setembro de 2024 - (prenotação nº 570.546 de 30/08/2024).

Por escritura pública de 26 de agosto de 2024 (livro nº 1935, fls. 157/160) lavrada pelo 5º Tabelião de Notas de Ribeirão Preto/SP, recepcionada eletronicamente, e cópia autenticada da certidão de óbito emitida em 12 de abril de 2023, pelo Oficial de Registro Civil do 2º Subdistrito de Ribeirão Preto/SP, matrícula 115246.01.55.2023.4.00089.046.0039707-97, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO DO USUFRUTO** registrado sob nº 06 desta matrícula, em virtude do óbito da usufrutuária **ANA MARIA BORGES PRATES**, já qualificada, ocorrido em 06/04/2023. Valor venal proporcional: R\$ 16.071,53.

Selo digital número: 1114353311J000757233KN249.

O Escrevente: *Luiz Paulo de Sousa*, (Luiz Paulo de Sousa).

R.08/137.323 - VENDA E COMPRA.

Em 11 de setembro de 2024 - (prenotação nº 570.546 de 30/08/2024).

Por escritura pública mencionada na Av.07, **VANESSA BORGES PRATES**, já qualificada, **VENDEU** a **BIANCA FLAVIA DE PAULA COSTA**, brasileira, solteira, maior, assistente administrativa, RG nº 53.818.482-6-SSP/SP, CPF/MF nº 393.135.488-10, residente e

(segue na ficha 03)



Validate this document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XVW6W-YDYMGTULNS-ZM6MM>

CNM nº: 111435.2.0137323-29

MATRÍCULA

137.323

FICHA

03

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 11 de setembro de 2024.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

domiciliada neste município, na rua José Fabio Neto nº 285, o imóvel objeto da presente matrícula pelo valor de **R\$ 48.214,59** (quarenta e oito mil, duzentos e quatorze reais e cinquenta e nove centavos). Valor venal: R\$ 48.214,59.

Selo digital número: 111435321GV000757234RJ24G.

O Escrevente: _____, (Luiz Paulo de Sousa).

R.09/137.323 - VENDA E COMPRA.

Em 20 de março de 2025 - (prenotação nº 582.338 de 14/03/2025).

Por instrumento particular nº 8.4444.3728553-8, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61, § 5º da Lei 4.380/1964, firmado neste município em 07 de março de 2025, **BIANCA FLAVIA DE PAULA COSTA**, já qualificada, **VENDEU** a **AROLDO JUNIOR BARBOZA LOPES**, brasileiro, solteiro, maior, proprietário de estabelecimento comercial, RG nº 45.275.851-8-SSP/SP, CPF/MF nº 451.340.378-09, residente e domiciliado neste município, na avenida Magid Simão Trad nº 1.802, casa 12, Adelino Simioni, o imóvel objeto da presente matrícula pelo valor de **R\$ 154.000,00** (cento e cinquenta e quatro mil reais), sendo **R\$ 29.788,00** pagos com recursos próprios, **R\$ 1.012,00** desconto concedido pelo FGTS/União e **R\$ 123.200,00** pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. Valor venal: R\$ 50.432,80.

Selo digital número: 111435321GV000834249KS25N.

O Escrevente: _____, (Wesley dos Santos Teixeira).

R.10/137.323 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 20 de março de 2025 - (prenotação nº 582.338 de 14/03/2025).

Por instrumento particular mencionado no R.09, **AROLDO JUNIOR BARBOZA LOPES**, já qualificado, deu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** o imóvel objeto da presente matrícula 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\$ 123.200,00** (cento e vinte e três mil e duzentos reais), a ser reembolsado em 360 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 7,0000% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 7,2290% ao ano, e juros à taxa efetiva de 0,5833% ao mês, sendo a primeira delas, no valor de R\$ 873,32, com vencimento para 08/04/2025, 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 matrícula. Para os efeitos do art. 24, VI, da Lei 9.514/97 foi estipulado o valor da garantia em R\$ 154.000,00 (cento e cinquenta e quatro mil reais) conforme cláusula 17. De acordo com a cláusula 14 ficou estabelecido o prazo de carência

(segue no verso)



Validate this document here

CNM nº: 111435.2.0137323-29

MATRÍCULA

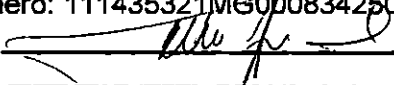
137.323

FICHA

03

Verso

de 15 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: 111435321MG000834250WS25U.

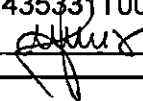
O Escrevente: , (Wesley dos Santos Teixeira).

Av.11/137.323 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 24 de fevereiro de 2026 - (prenotação nº 597.861 de 04/11/2025).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 05 de fevereiro de 2026, recepcionado eletronicamente, 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 10 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\$ 156.326,14** (cento e cinquenta e seis mil, trezentos e vinte e seis reais e quatorze centavos). Valor venal: R\$ 52.697,53.

Selo Digital: 111435331T00000099671626C.

A Escrevente: , (Jeane Andréia Vick)

CERTIDÃO

Prenotação nº 597.861 - IN01481042C

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 137.323** 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, 24/02/2026 - 12:44

☐ Bruno de Sousa Feitosa - Escrevente	☐ Thales Pavan - Escrevente
☐ Bruno Magalhães de Pava Marques - Escrevente	☐ Luis 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 111435391T000000996715262. Para conferir a procedência deste documento acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XVW6W-YDYM6G-TULNS-ZM6MM>