



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

207.514

FICHA

01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 29 de junho de 2023.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNPJ) nº: 111435.2.0207514-43

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 104, Torre 1, Condomínio Portal Alto das Oliveiras, rua Elysaldó Góes nº 105.

Apartamento nº 104, localizado no térreo ou 1º pavimento da Torre 1, do empreendimento em fase de construção denominado Condomínio Portal Alto das Oliveiras, com frente para a rua Elysaldó Góes nº 105, neste município, que possuirá área privativa total de 53,05 metros quadrados, área total de uso comum de 60,3829 metros quadrados, área real total de 113,4329 metros quadrados, correspondendo a uma fração ideal de 0,005455, com direito a 01 (uma) vaga de garagem individual descoberta e indeterminada.

CADASTRO MUNICIPAL: 396.201 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL ALTO DAS OLIVEIRAS SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 39.556.064/0001-09, NIRE nº 35236496459, com sede neste município, na avenida Independência nº 2.535, Alto da Boa Vista.

REGISTRO ANTERIOR: R.04 das matrículas nºs 169.647 a 169.675 e 169.677 a 169.705 de 17 de novembro de 2021, matrícula nº 200.933 de 01 de fevereiro de 2022; e incorporação de condomínio registrada sob nº 03 na matrícula nº 200.933 em 06 de março de 2023. Matrícula aberta em conformidade com disposto no artigo nº 237-A, §4º, da Lei nº 6.015/1973.

Ribeirão Preto, 29 de junho de 2023 - (prenotação nº 543.844 de 26/06/2023).

Selo digital número: 1114353110J000592132MX237.

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

Av.01/207.514 - TRANSPORTE DE REGIME DE AFETAÇÃO.

Em 29 de junho de 2023 - (prenotação nº 543.844 de 26/06/2023).

Procede-se a presente averbação para constar que em conformidade com a averbação nº 04 da matrícula nº 200.933 de 06 de março de 2023, BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL ALTO DAS OLIVEIRAS SPE LTDA, já qualificada, na qualidade de incorporadora do empreendimento que se denominará Condomínio Portal Alto das Oliveiras, submeteu a incorporação registrada sob nº 03 da matrícula nº 200.933, ao REGIME DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO, nos termos do artigo 31-A e seguintes 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: 1114353110J000592133HL230.

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

Av.02/207.514 - TRANSPORTE DE HIPOTECA.

Em 29 de junho de 2023 - (prenotação nº 543.844 de 26/06/2023).

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

207.514

FICHA

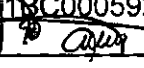
01

Verso

Código (CNM) nº: 111435.2.0207514-43

Procede-se a presente averbação para constar que em conformidade com o registro nº 05 da matrícula nº 200.933 de 17 de maio de 2023, o imóvel objeto desta matrícula 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, no valor de R\$ 30.315.704,03 (trinta milhões, trezentos e quinze mil, setecentos e quatro reais e três centavos). Valor proporcional: **R\$ 154.671,95**.

Selo digital número: 111435331BC000592134SI230.

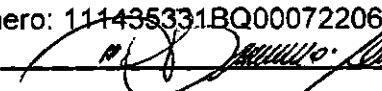
O Oficial Substituto: , (Rodrigo Garcia Camargo).

Av.03/207.514 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 11 de junho de 2024 - (prenotação nº 564.218 de 28/05/2024).

Por instrumento particular nº 8.7877.2003466-7, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61, § 5º da Lei 4.380/1964, firmado neste município em 23 de maio de 2024, recepcionado eletronicamente, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da hipoteca objeto do **Av.02/207.514**, em virtude da quitação outorgada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. Valor da dívida: **R\$ 154.671,95** (cento e cinquenta e quatro mil, seiscentos e setenta e um reais e noventa e cinco centavos).

Selo digital número: 111435331BQ000722069TD24V.

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

R.04/207.514 - VENDA E COMPRA.

Em 11 de junho de 2024 - (prenotação nº 564.218 de 28/05/2024).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL ALTO DAS OLIVEIRAS SPE LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **ANDRE LUIZ APARECIDO DA SILVA NUNES**, brasileiro, solteiro, maior, proprietário de estabelecimento comercial, CPF/MF nº 285.892.488-01, residente e domiciliado neste município, na rua Casemiro de Abreu nº 365, apto. 12, Vila Seixas, o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de **R\$ 35.438,90** (trinta e cinco mil, quatrocentos e trinta e oito reais e noventa centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: **1)** Valor total e origem dos recursos: **R\$ 328.900,00**, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R\$ 65.780,00** pagos com recursos próprios, e **R\$ 263.120,00** pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. **2)** Aplicação dos recursos: **R\$ 35.438,90** (trinta e cinco mil, quatrocentos e trinta e oito reais e noventa centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e **R\$ 293.461,10** (duzentos e noventa e três mil, quatrocentos e sessenta e um reais e dez centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: **R\$ 26.927,57**. O prazo para construção desta unidade habitacional é 26/05/2026.

Selo digital número: 111435321KQ000722070YF24M.

(segue na ficha 02)



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BLFY-7T7KK-BXBNV-BQXUM>

MATRÍCULA

207.514

FICHA

02

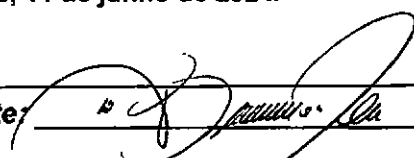
1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 11 de junho de 2024.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNM) nº: 111435.2.0207514-43

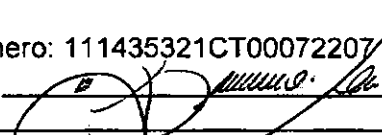
O Escrevente:  (Bruno Magalhães de Paiva Marques).

R.05/207.514 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 11 de junho de 2024- (prenotação nº 564.218 de 28/05/2024).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **ANDRE LUIZ APARECIDO DA SILVA NUNES**, 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\$ 263.120,00** (duzentos e sessenta e três mil, cento e vinte reais), a ser reembolsado em 420 parcelas mensais e sucessivas, calculadas pelo sistema de amortização PRICE, e sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 7,6600% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 7,9347% ao ano, e juros à taxa nominal e efetiva de 0,6383% ao mês, sendo a primeira delas, no valor de R\$ 1.916,76, com vencimento para 20/06/2024, 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\$ 328.900,00 (trezentos e vinte e oito mil e novecentos reais) conforme cláusula 22. De acordo com a cláusula 19 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 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: 111435321CT000722071HC24L.

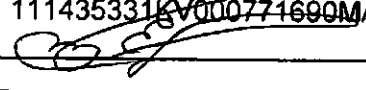
O Escrevente:  (Bruno Magalhães de Paiva Marques).

Av.06/207.514 - CONCLUSÃO DE OBRA.

Em 11 de outubro de 2024- (prenotação nº 571.516 de 16/09/2024).

Por instrumento particular firmado neste município em 13 de setembro de 2024, recepcionado eletronicamente, procede-se a presente averbação para constar que foi concluída a construção do empreendimento denominado **Portal Alto das Oliveiras**, que recebeu o nº 105 da rua **Elysaldo Góes**, conforme Av.08/200.933, e foi registrada a instituição do respectivo condomínio, conforme R.09/200.933.

Selo digital número: 111435331KV000771690MA24E.

O Escrevente:  (Luis Eduardo Manha dos Santos).

Av.07/207.514 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Em 11 de outubro de 2024 - (prenotação nº 571.516 de 16/09/2024).

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

207.514

FICHA

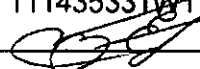
02

Verso

Código (CNM) nº: 111435.2.0207514-43

Por instrumento particular firmado neste município em 13 de setembro de 2024, recepcionado eletronicamente, procede-se a presente averbação para constar que a convenção do condomínio "**Portal Alto das Oliveiras**" foi registrada nesta data e unidade de serviço, no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº **15.256**.

Selo digital número: 111435331W1T000771691LA24R.

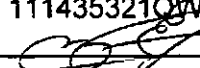
O Escrevente: , (**Luis Eduardo Manha dos Santos**).

R.08/207.514 - ATRIBUIÇÃO.

Em 11 de outubro de 2024 - (prenotação nº 571.516 de 16/09/2024).

Por instrumento particular firmado neste município em 13 de setembro de 2024, recepcionado eletronicamente, procede-se o presente registro para consignar que, em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **Portal Alto das Oliveiras**, o apartamento objeto desta matrícula, o qual foi avaliado em R\$ 293.461,10, teve os **direitos de devedor fiduciante** atribuídos a **ANDRE LUIZ APARECIDO DA SILVA NUNES** e os **direitos de credora fiduciária** foram atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todos já qualificados.

Selo digital número: 111435321QW000771692UD24L.

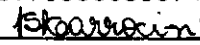
O Escrevente: , (**Luis Eduardo Manha dos Santos**).

Av.09/207.514 - CADASTRO.

Em 27 de novembro de 2025 - (prenotação nº 586.951 de 23/05/2025).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 05 de novembro de 2025, recepcionado eletronicamente, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, SP, em 19 de novembro de 2025, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte **411.084**.

Selo Digital: 1114353E1T00000095749725V.

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

Av.10/207.514 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 27 de novembro de 2025 - (prenotação nº 586.951 de 23/05/2025).

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\$ 334.416,10** (trezentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e dezesseis reais e dez centavos). Valor venal: R\$ 105.745,34.

Selo Digital: 111435331T00000095749825F.

(Segue na ficha 03)



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BLFY-7T7KK-BXBNV-BQXUM>

Código (CNM) nº: 111435.2.0207514-43

MATRÍCULA
207.514

FICHA
03

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 27 de novembro de 2025.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

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

CERTIDÃO

Prenotação nº 586.951 - IN01386345C

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 207.514** 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, 27/11/2025 - 15:21

☐ Bruno de Sousa Feltosa - 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 111435391T000000957496257. Para conferir a procedência deste documento acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>