



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0196573-80

MATRÍCULA

196.573

FICHA

01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.180.256/A.32 - B.A FCC: 6.434

Ribeirão Preto, 13 de março de 2018.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 32, Bloco A, Lar Mônaco, rua Ronald de Carvalho nº 961.

Apartamento nº 32, localizado no 3º pavimento, Bloco A, do empreendimento em fase de construção, denominado Lar Mônaco, com frente para a rua Ronald de Carvalho nº 961, neste município, que possua a área privativa coberta de 42,500 metros quadrados, área comum de divisão não proporcional de 21,830 metros quadrados, incluindo nesta o direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem indeterminada e áreas de circulação, área comum de divisão proporcional de 25,813 metros quadrados, totalizando a área de 90,143 metros quadrados, equivalente a fração ideal de 0,031114995 do terreno e das coisas de uso comum.

CADASTRO MUNICIPAL: 363.263 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: LAR MÔNACO INCORPORADORA SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 27.596.596/0001-90, com sede neste município, na avenida Presidente Vargas nº 2.121, 23º andar, sala 2306-M, Jardim Santa Angela.

REGISTRO ANTERIOR: R.02/180.256 de 03 de julho de 2017; e incorporação de condomínio registrada sob nº 04 na matrícula nº 180.256 em 25 de setembro de 2017. 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, 13 de março de 2018 - (prenotação nº 444.802 de 22/02/2018).

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

Av.01 - TRANSPORTE DE REGIME DE AFETAÇÃO.

Em 13 de março de 2018 - (prenotação nº 444.802 de 22/02/2018).

Procede-se a presente averbação para constar que em conformidade com averbação nº 05 da matrícula nº 180.256, a proprietária LAR MÔNACO INCORPORADORA SPE LTDA, já qualificada, na qualidade de incorporadora do empreendimento que se denominará Lar Mônaco, submeteu a incorporação registrada sob nº 04 na matrícula nº 180.256, ao **REGIME DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**, nos termos do artigo 31-A e 31-B 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.

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

R.02 - HIPOTECA.

Em 13 de março de 2018 - (prenotação nº 444.802 de 22/02/2018).

Por instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças - contrato nº 8.7877.0281238-6, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0196573-80

MATRÍCULA

196.573

FICHA

01

Verso

M.180.256/A.32 - B.A FCC: 6.434

4380/64, firmado neste município em 30 de janeiro de 2018, a proprietária **LAR MÔNACO INCORPORADORA SPE LTDA**, já qualificada, deu em **GARANTIA HIPOTECÁRIA** o imóvel objeto desta ficha complementar, juntamente com os demais apartamentos integrantes dos Blocos A e B, 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, para garantia da dívida no valor de **R\$ 2.763.732,00** (dois milhões, setecentos e sessenta e três mil e setecentos e trinta e dois reais), valor este a ser utilizado e amortizado da seguinte forma: **a) LIBERAÇÃO DO CRÉDITO:** O crédito será disponibilizado em parcelas, em valor proporcional ao percentual da execução das obras do empreendimento e de acordo com o cronograma físico-financeiro indicado no título; **b) ENCARGOS FINANCEIROS:** sobre o valor da dívida foi ajustada a incidência de juros à taxa nominal de 8,0000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 8,3000% ao ano, na forma constante do título; **c) PRAZOS DO FINANCIAMENTO:** período da construção: 24 meses; prazo total do financiamento: 24 meses; e **d) FORMA DE PAGAMENTO:** O primeiro pagamento será realizado no primeiro dia do mês subsequente à liberação da última parcela do crédito aberto, prevista no cronograma físico-financeiro indicado no título, e os demais pagamentos vencerão no mesmo dia dos meses subsequentes. O valor dos imóveis para fins do artigo 1484 do Código Civil é de **R\$ 3.592.851,60** (três milhões, quinhentos e noventa e dois mil, oitocentos e cinquenta e um reais e sessenta centavos). Demais termos e condições constantes do título. Valor proporcional: **R\$ 86.366,62**.

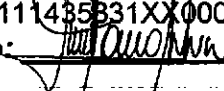
A Escrevente: , (Ana Claudia Dias Ribeiro).

Av.03 - ALTERAÇÃO DE NUMERAÇÃO PREDIAL.

Em 06 de fevereiro de 2019 - (prenotação nº 463.659 de 25/01/2019).

Por requerimento firmado neste município em 24 de janeiro de 2019, e cópia autenticada do alvará de licença nº 671038/2017 emitido em 14 de setembro de 2017 pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP, procede-se a presente averbação para constar que o empreendimento em fase de construção denominado Lar Mônaco, que receberia o nº 961 da rua Ronald de Carvalho, teve sua numeração predial alterada para o nº 151 pela mesma rua.

Selo digital número: 111435B31XX000022392SS190.

O Oficial Substituto: , (Luiz Antônio da Silva).

Av.04 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 11 de julho de 2019- (prenotação nº 470.773 de 24/06/2019).

Por instrumento particular nº 8.7877.0472984-2, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado neste município em 12 de abril de 2019, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da hipoteca objeto do **R.02** da presente ficha, em virtude da quitação outorgada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. Valor da dívida: **R\$ 86.366,62** (oitenta e seis mil, trezentos e sessenta e seis reais e sessenta e dois centavos).

(segue na ficha 02)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0196573-80

MATRÍCULA
196.573

FICHA
02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

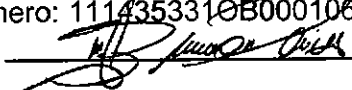
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

M.180.256/Apto.32 - B.A FCC: 6.434
Ribeirão Preto, 11 de julho de 2019.

Código (CNS) nº: 11.143-5

Selo digital número: 1114353310B000106326DB194.

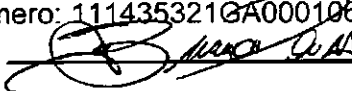
O Escrevente:  (Bruno Magalhães de Paiva Marques).

R.05 - VENDA E COMPRA.

Em 11 de julho de 2019- (prenotação nº 470.773 de 24/06/2019).

Por instrumento particular mencionado na Av.04, **LAR MÔNACO INCORPORADORA SPE LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **JEFFERSON LUCAS MAGALHÃES AGUIAR**, brasileiro, solteiro, maior, trabalhador dos serviços de contabilidade de caixa e trabalhadores assemelhados, RG nº 50.180.503-5-SSP/SP, CPF/MF nº 426.706.198-00, residente e domiciliado neste município, na rua Doutor João Guião nº 1.242, Casa 02, Vila Virginia, o imóvel objeto da presente ficha, pelo valor de **R\$ 26.447,69** (vinte e seis mil, quatrocentos e quarenta e sete reais e sessenta e nove centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: **1)** Valor total e origem dos recursos: **R\$ 149.000,00**, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R\$ 26.331,50** pagos com recursos próprios, **R\$ 923,50** pagos com recursos advindos da conta vinculada do FGTS, **R\$ 8.745,00** desconto concedido pelo FGTS e **R\$ 113.000,00** pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. **2)** Aplicação dos recursos: **R\$ 26.447,69** (vinte e seis mil, quatrocentos e quarenta e sete reais e sessenta e nove centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e **R\$ 122.552,31** (cento e vinte e dois mil, quinhentos e cinquenta e dois reais e trinta e um centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: **R\$ 3.360,72**. O prazo para construção desta unidade habitacional é de 10/02/2020.

Selo digital número: 1114353210A000106327AE19J.

O Escrevente:  (Bruno Magalhães de Paiva Marques).

R.06 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 11 de julho de 2019- (prenotação nº 470.773 de 24/06/2019).

Por instrumento particular mencionado na Av.04, **JEFFERSON LUCAS MAGALHÃES AGUIAR**, 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\$ 113.000,00** (cento e treze mil reais), 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\$ 628,78**, com vencimento para 10/05/2019, 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\$ 149.000,00** (cento e quarenta e nove mil reais) conforme cláusula 22. De acordo com a

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0196573-80

MATRÍCULA

196.573

FICHA

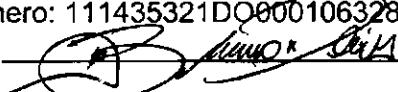
02

Verso

M.180.256/Apto.32 - B.A FCC: 6.434

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: 111435321DQ000106328FU197.

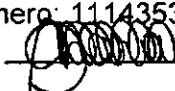
O Escrevente:  (Bruno Magalhães de Paiva Marques).

Av.07/196.573 - CONCLUSÃO DE OBRA.

Em 29 de julho de 2020- (prenotação nº 486.973 de 16/07/2020).

Por instrumento particular firmado neste município em 14 de julho de 2020, recepcionado eletronicamente sob nº AC000517642, nos termos dos itens 365 e ss, do capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, procede-se a presente averbação para constar que em virtude da construção do empreendimento denominado **Lar Mônaco**, que recebeu o nº **151** da rua **Ronald de Carvalho** (Av.08/180.256) e instituição do respectivo condomínio (R.09/180.256), esta ficha passa a constituir a matrícula nº **6.434** referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula, já concluído.

Selo digital número: 111435331FP000214923YQ203.

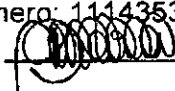
A Escrevente:  (Shara Raissa Branquini).

Av.08/196.573 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Em 29 de julho de 2020 - (prenotação nº 486.973 de 16/07/2020).

Por instrumento particular firmado neste município em 14 de julho de 2020, recepcionado eletronicamente sob nº AC000517642, nos termos dos itens 365 e ss, do capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, procede-se a presente averbação para constar que a convenção do condomínio "**Lar Mônaco**" foi registrada nesta data e unidade de serviço, no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº **14.630**.

Selo digital número: 111435331WD000214924XI20V.

A Escrevente:  (Shara Raissa Branquini).

R.09/196.573 - ATRIBUIÇÃO.

Em 29 de julho de 2020 - (prenotação nº 486.973 de 16/07/2020).

Por instrumento particular firmado neste município em 14 de julho de 2020, recepcionado eletronicamente sob nº AC000517642, nos termos dos itens 365 e ss, do capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, procede-se o presente registro para consignar que, em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **Lar Mônaco**, o apartamento objeto da presente matrícula, o qual foi avaliado em R\$ 122.552,31, teve os **direitos de devedor fiduciante** atribuídos a **JEFFERSON LUCAS MAGALHÃES AGUIAR**, e os **direitos de credora fiduciária** foram atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todos já qualificados.

(segue na ficha 03)



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NJMCB-C3C63-U9QWH-WJSRC>

CNM nº: 111435.2.0196573-80

MATRÍCULA

196.573

FICHA

03

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Ribeirão Preto, 29 de julho de 2020. *PL*

Código (CNS) nº: 11.143-5

Selo digital número: 111435321GD000214926PI20Y.

A Escrevente: *[Assinatura]* (Shara Raissa Branquini).

Av.10/196.573 - EX OFFICIO.

Em 30 de julho de 2020 - (prenotação nº 487.519 de 29/07/2020).

Nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei 6.015/73, procede-se a presente averbação para esclarecer que esta matrícula é identificada pelo nº **196.573**, e não como constou na Av.07.

Selo digital número: 111435331PL000215307CH20W.

O Oficial Substituto: *[Assinatura]* (Rodrigo Garcia Camargo).

Av.11/196.573 - CADASTRO.

Em 17 de julho de 2025 - (prenotação nº 580.839 de 18/02/2025).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 01 de julho de 2025, recepcionado eletronicamente, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP, em 10/07/2025, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte **366.697**.

Selo Digital: 1114353E1T00000088875925J.

A Escrevente: *[Assinatura]* (Tatiane Zanetti Signorini)

Av.12/196.573 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 17 de julho de 2025 - (prenotação nº 580.839 de 18/02/2025).

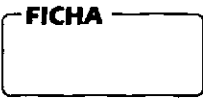
Por requerimento mencionado na Av.11, tendo em vista a regular notificação do fiduciante e o decurso de prazo sem a purgação da mora referente ao contrato de alienação fiduciária registrado sob nº 06 nesta matrícula, procede-se a presente averbação para constar a consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, pelo valor de **R\$ 156.468,87** (cento e cinquenta e seis mil, quatrocentos e sessenta e oito reais e oitenta e sete centavos). Valor venal: R\$ 30.498,78.

Selo Digital: 111435331T00000088876025M.

A Escrevente: *[Assinatura]* (Tatiane Zanetti Signorini)



Valide aqui
este documento



1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

CERTIDÃO

Pedido nº 835.004 - S25090280389D

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 196.573** 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, 09/09/2025 - 14:33

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

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



Selo Digital nº
1114353C3C00000091902225R

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/NJMCB-C3C63-U9QWH-WJSRC>