



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3FZEM-6BKGK-KFH65-HFF9R>

CNM nº: 111435.2.0206917-88

MATRÍCULA
206.917

FICHA
01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

M.196.551/Apto.102 - Torre 2 FCC: 11.475
Ribeirão Preto, 26 de abril de 2021.

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 102, Torre 2, Portal Vale das Nascentes, avenida Eduardo Andréa Matarazzo nº 6.130.

Apartamento nº 102, localizado no térreo ou 1º pavimento da Torre 2, 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 56,33 metros quadrados, área total de uso comum de 82,0769 metros quadrados, área real total de 138,4069 metros quadrados, correspondendo a uma fração ideal de 0,003021063, com direito a 01 (uma) vaga de garagem individual descoberta e indeterminada.

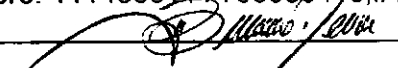
CADASTRO MUNICIPAL: 386.671 (em área maior).

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: 111435311YT000304754AB21T.

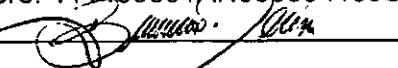
O Escrevente:  (Bruno Magalhães de Paiva Marques).

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: 111435331AN000304155SV21J.

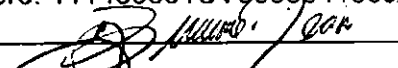
O Escrevente:  (Bruno Magalhães de Paiva Marques).

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 08 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\$ 21.303.458,16 (vinte e um milhões, trezentos e três mil, quatrocentos e cinquenta e oito reais e dezesseis centavos). Valor proporcional: **R\$ 110.955,51** (cento e dez mil, novecentos e cinquenta e cinco reais e cinquenta e um centavos).

Selo digital número: 111435331CV000304156JA21L.

O Escrevente:  (Bruno Magalhães de Paiva Marques).

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0206917-88

MATRÍCULA

206.917

FICHA

01

Verso

M.196.551/Apto.102 - Torre 2 FCC: 11.475

Av.03 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 27 de dezembro de 2022- (prenotação nº 532.458 de 06/12/2022).

Por instrumento particular nº 8.7877.1506059-0, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado neste município em 19 de outubro 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\$ 110.955,51** (cento e dez mil, novecentos e cinquenta e cinco reais e cinquenta e um centavos).

Selo digital número: 111435331JQ00052813JQC22G.

O Escrevente: Rafael Talamoni (Rafael Talamoni).

R.04 - VENDA E COMPRA.

Em 27 de dezembro de 2022- (prenotação nº 532.458 de 06/12/2022).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL VALE DAS NASCENTES SPE LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **PABLO BARBOSA DA SILVA**, brasileiro, solteiro, maior, trabalhador de usinagem de metais, RG nº 56.704.974-7-SSP/SP, CPF/MF nº 537.723.208-99, residente e domiciliado neste município, na rua Professora Ignes Sandoval Soares de Oliveira nº 133, Jardim José Sampaio Junior, o imóvel objeto da presente ficha, pelo valor de **R\$ 21.449,15** (vinte e um mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e quinze centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: 1) Valor total e origem dos recursos: **R\$ 238.350,00**, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R\$ 88.596,75** pagos com recursos próprios, **R\$ 45.707,00** desconto concedido pelo FGTS/União e **R\$ 104.046,25** pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. 2) Aplicação dos recursos: **R\$ 21.449,15** (vinte e um mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e quinze centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e **R\$ 216.900,85** (duzentos e dezesseis mil, novecentos reais e oitenta e cinco centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: **R\$ 13.854,91**. O prazo para construção desta unidade habitacional é de 10 meses.

Selo digital número: 111435321JQ00052813JHR228.

O Escrevente: Rafael Talamoni (Rafael Talamoni).

R.05 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 27 de dezembro de 2022- (prenotação nº 532.458 de 06/12/2022).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **PABLO BARBOSA DA SILVA**, 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 04, lotes 03 e 04, inscrita no CNPJ/MF sob 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\$ 104.046,25** (cento e quatro mil e

(segue na ficha 02)



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3FZEM-6BKGv-KFH65-HFF9R>

CNM nº: 111435.2.0206917-88

MATRÍCULA
206.917

FICHA
02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

quarenta e seis reais e vinte e cinco 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 5,00% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 5,1161% ao ano, sendo a primeira delas, no valor de R\$ 581,74, com vencimento para 21/11/2022, 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\$ 238.350,00 (duzentos e trinta e oito mil, trezentos e cinquenta 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 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: 111435321EV000528134MJ22R.

O Escrevente: Rafael Talamoni, (Rafael Talamoni).

Av.06/206.917 - 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 206.917, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula, já concluído.

Selo digital número: 111435331FE000572464RD23X.

A Escrevente: Shara Raissa Branquini Forggia, (Shara Raissa Branquini Forggia).

Av.07/206.917 - 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: 111435331NY000572465BS23F.

A Escrevente: Shara Raissa Branquini Forggia, (Shara Raissa Branquini Forggia).

R.08/206.917 - 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

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0206917-88

MATRÍCULA

206.917

FICHA

02

Verso

presente registro para consignar que, em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **Portal Vale das Nascentes**, o apartamento objeto desta matrícula, o qual foi avaliado em R\$ 238.350,00, teve os **direitos de devedor fiduciante** atribuídos a **PABLO BARBOSA DA SILVA**, e os **direitos de credora fiduciária** foram atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todos já qualificados.

Selo digital número: 111435321LP000572467AW23J.

A Escrevente: (assinatura), (Shara Raissa Branquini Forggia).

Av.09/206.917 - CADASTRO.

Em 29 de dezembro de 2025 - (prenotação nº 594.566 de 17/09/2025).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 02 de dezembro de 2025, recepcionado eletronicamente, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, SP, em 10 de dezembro de 2025, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte **394.458**.

Selo Digital: 1114353E1T00000097131125J.

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

Av.10/206.917 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 29 de dezembro de 2025 - (prenotação nº 594.566 de 17/09/2025).

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\$ 248.939,94** (duzentos e quarenta e oito mil, novecentos e trinta e nove reais e noventa e quatro centavos). Valor venal: R\$ 99.253,18.

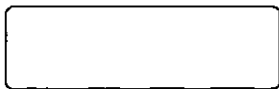
Selo Digital: 111435331T000000971312253.

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



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3FZEM-6BKGV-KFH65-HFF9R>



FICHA



1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

CERTIDÃO

Prenotação nº 594.566 - IN01457428C

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 206.917** 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, 29/12/2025 - 15:58

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 111435391T00000097131025V. Para conferir a procedência deste documento acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

