

Valide aqui
este documento**2º** Oficial de Registro de
Imóveis de Ribeirão Preto

CNS

11.249-0

Matrícula

188.444

Folha

01

Frente

LIVRO nº 2 - Registro Geral

07 de janeiro de 2020

IMÓVEL: Lote de terreno número 32 (trinta e dois) da quadra número 26 (vinte e seis) do loteamento denominado Parque das Gaivotas, nesta cidade, situado na Rua Vinte, medindo 7,50 metros na frente e aos fundos, por 20,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, perfazendo a área total de 150,00 metros quadrados, confrontando-se: frente com a Rua Vinte; fundos com o lote nº 15; lado direito com o lote nº 31; e lado esquerdo com o lote nº 33.

PROPRIETÁRIA: SAID GAIVOTAS EMPREENDIMENTOS SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 20.072.421/0001-35, com sede na Rodovia Antônio Machado Sant'Anna - SP 255, km 4, Bloco A7, nesta cidade.

REGISTROS ANTERIORES: R.52/73651, de 24/11/2016 e loteamento registrado sob nº 54 na mesma matrícula, em 07/01/2020, deste Registro. Ribeirão Preto, SP, 07 de janeiro de 2020.

Francisco Arthur Salla Pontes *Assinado*, escrevente autorizado. Selo digital: 1124903140000000240616204.

AV.1/188444 - Prenotação nº 443.805, de 12/06/2017. (RESTRICÇÕES). O imóvel desta matrícula está sujeito às restrições urbanísticas constantes do processo de loteamento denominado **Parque das Gaivotas**, registrado sob nº 54 na matrícula nº 73651. Ribeirão Preto, SP, 07 de janeiro de 2020. Francisco Arthur Salla Pontes *Assinado*, escrevente autorizado. Selo digital: 1124903J4000000024154920V.

AV.2/188444 - Prenotação nº 559.364, de 25/05/2022. (CADASTRO MUNICIPAL). O imóvel desta matrícula está cadastrado na municipalidade local sob o nº **386.323**, conforme cadastro técnico do Município de Ribeirão Preto e expediente interno nº 60/2022, de 25 de maio de 2022. Ribeirão Preto, SP, 28 de junho de 2022. Juliana Lacava Ruffato Puche Oliveira *Assinado*, escrevente autorizada. Selo digital: 1124903J4000000081041822Z.

AV.3/188444 - Prenotação nº 572.754, de 30/11/2022. (ALTERAÇÃO DE RUA). Por força do Decreto nº 228, publicado no Diário Oficial deste Município nº 11.515, em 29/09/2022, a Rua Vinte do loteamento denominado Parque das Gaivotas passou a denominar-se Rua Carlos da Justina. Ribeirão Preto, SP, 16 de dezembro de 2022. Francisco Arthur Salla Pontes *Assinado*, escrevente autorizado. Selo digital: 1124903J4000000090405322A.

AV.4/188444 - Prenotação nº 587.929, de 24/07/2023. (RAZÃO SOCIAL). A proprietária **SAID GAIVOTAS EMPREENDIMENTOS SPE LTDA** teve sua denominação social alterada para **SAID GAIVOTAS EMPREENDIMENTOS LTDA**, consoante 4ª alteração contratual datada de 05/08/2020, registrada na JUCESP sob nº 334.683/20-8, em 24/09/2020, e requerimento datado de 24 de julho de 2023. Ribeirão Preto, SP, 08 de agosto de 2023. Cássia Raquel Boer Botan

> Continua no verso

Valide aqui
este documentoCNS
11.249-0Matrícula
188.444Folha
01
Verso

Cássia Raquel Boer Botan, escrevente autorizada. Selo digital: 112490331000000103083723R.

AV.5/188444 - Prenotação nº 596.127, de 17/11/2023. (TRANSPORTE). O imóvel desta matrícula integra a incorporação imobiliária denominada condomínio **CASAPÁTIO RIBEIRÃO PRETO**, constituído de 48 (quarenta e oito) unidades residenciais de casas isoladas ou geminadas, nos termos do artigo 68 da Lei nº 4.591/1964, sendo que nesta matrícula será construído o prédio residencial nº 495 da Rua Carlos da Justina, conforme instrumento particular de incorporação de condomínio datado de 11 de outubro de 2023, registrado sob nº 56/73651. Ribeirão Preto, SP, 01 de dezembro de 2023. Reinaldo Quarezemin Júnior, escrevente autorizado. Selo digital: 1124903J40000001127205234.

AV.6/188444 - Prenotação nº 596.127, de 17/11/2023. (TRANSPORTE DE AFETAÇÃO). O empreendimento denominado Casapátio Ribeirão Preto está submetido ao regime da afetação, nos termos da averbação nº 57/73651. Ribeirão Preto, SP, 01 de dezembro de 2023. Reinaldo Quarezemin Júnior, escrevente autorizado. Selo digital: 1124903140000001127106235.

R.7/188444 - Prenotação nº 605.920, de 09/04/2024. (HIPOTECA). Nos termos do instrumento particular nº 8.7877.1892227-5, amparado pela Lei 4.380/64, datado de 08 de janeiro de 2024 e do registro nº 59/73651, a proprietária **SAID GAIVOTAS EMPREENDIMENTOS LTDA**, já qualificada, hipotecou a futura unidade residencial desta matrícula, conjuntamente com as demais 47 futuras unidades residenciais, que constituirão a totalidade do empreendimento denominado Condomínio Casapátio Ribeirão Preto, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília, DF, para garantia da dívida no valor de R\$ 4.524.631,38 (quatro milhões, quinhentos e vinte e quatro mil, seiscentos e trinta e um reais e trinta e oito centavos), destinada à construção do referido empreendimento, incorporado no registro nº 56. O saldo devedor remanescente do financiamento será amortizado no prazo máximo de 24 meses, contados na forma estipulada no contrato, estabelecidos juros às taxas anual nominal de 8,0000%, anual efetiva de 8,3000%, e Sistema de Amortização Constante - SAC; com previsão de vencimento antecipado conforme pactuado, tudo nos termos e sob as demais cláusulas e condições constantes no título. Há previsão para execução extrajudicial dos créditos garantidos pela hipoteca, nos termos do artigo 9º da Lei nº 14.711/2023. Ribeirão Preto, SP, 08 de maio de 2024. Cássia Raquel Boer Botan Cássia Raquel Boer Botan, escrevente autorizada. Selo digital: 1124903210000001222720246.

> Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8U3MU-6ENRT-86AJ2-Y5SKJ>

Valide aqui
este documento**2º** Oficial de Registro de
Imóveis de Ribeirão PretoFolha
02

Frente

Código Nacional de Matrícula
112490.2.0188444-29

LIVRO nº 2 - Registro Geral

AV.8/188444 - Prenotação nº 612.839, de 05/07/2024. (DESLIGAMENTO). A futura unidade desta matrícula fica desligada da hipoteca registrada sob 59/73651, replicada para esta matrícula pelo registro nº 7, em virtude da autorização da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, contida no instrumento particular datado de 28 de junho de 2024. Ribeirão Preto, SP, 23 de julho de 2024. Reinaldo Quarezemin Júnior, escrevente autorizado. Selo digital: 112490331000000127176024R.

R.9/188444 - Prenotação nº 612.839, de 05/07/2024. (VENDA E COMPRA). Nos termos do instrumento particular nº 8.7877.1966381-8, amparado pela Lei 4.380/64, datado de 28 de junho de 2024, a proprietária **SAID GAIVOTAS EMPREENDIMENTOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 20.072.421/0001-35, com sede na Rodovia SP 255 (Rodovia Ribeirão Preto/Araraquara), Km 4, bloco A7, nesta cidade, vendeu a futura unidade desta matrícula, a **LARISSE GRASIELE GASPAS DE SOUSA**, CPF nº 602.341.988-77, brasileira, solteira, nascida em 23/12/2003, atendente, residente e domiciliada na Rua Rio Paramirim, 699, nesta cidade, pelo valor de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais). Valor venal de R\$ 79.639,50. A aquisição da futura unidade imobiliária se deu pelo valor total de R\$ 260.000,00, dos quais R\$ 623,00 foram concedidos pelo FGTS na forma de desconto. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 23 de julho de 2024. Reinaldo Quarezemin Júnior, escrevente autorizado. Selo digital: 112490321000000127175824E.

R.10/188444 - Prenotação nº 612.839, de 05/07/2024. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Nos termos do instrumento particular nº 8.7877.1966381-8, amparado pela Lei 4.380/64, datado de 28 de junho de 2024, a proprietária **LARISSE GRASIELE GASPAS DE SOUSA**, já qualificada, alienou fiduciariamente a futura unidade desta matrícula, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília, DF, para garantia da dívida no valor de R\$ 178.738,77 (cento e setenta e oito mil, setecentos e trinta e oito reais e setenta e sete centavos), destinada à aquisição do terreno (R.9) e à construção do prédio residencial (AV.5), que será paga por meio de encargos, vencível o primeiro em 01/08/2024, sendo na fase de amortização 420 parcelas mensais, com a primeira no valor de R\$ 1.199,99, estabelecidos juros às taxas mensais de 0,5833%, anual nominal de 7,00%, anual efetiva de 7,2290%, e sistema de amortização da Tabela Price - TP; tudo nos termos e sob as demais cláusulas e condições constantes no título. Há previsão de vencimento antecipado, conforme pactuado. Para efeitos de venda em público leilão foi atribuído ao imóvel o valor de R\$ 260.000,00 e para intimação da devedora fiduciante foi estabelecido o prazo de carência de 15 dias. O financiamento concedido à fiduciante adveio dos recursos do FGTS. Ribeirão Preto, SP, 23 de julho de 2024. Reinaldo Quarezemin Júnior, escrevente autorizado. Selo digital: 112490321000000127175924C.

> Continua no verso



Valide aqui
este documento

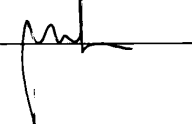
Folha

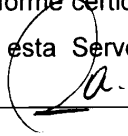
02

Verso

Código Nacional de Matrícula

112490.2.0188444-29

AV.11/188444 - Prenotação nº 643.526, de 21/08/2025. (CONSTRUÇÃO). No imóvel desta matrícula foi edificado o prédio residencial que recebeu o número 495 da Rua Carlos da Justina, com a área construída de 48,13 metros quadrados, integrante da incorporação imobiliária denominada **CASAPÁTIO RIBEIRÃO PRETO**, conforme Habite-se nº 3077/2024, emitido em 11/12/2024, certidão nº 67/2025 - PDU 22, emitida em 07/03/2025, ambos expedidos pela municipalidade local, CND/RFB nº 9395.897A.2AD3.2A27, emitida em 26/02/2025, e requerimento datado de 17 de julho de 2025. Ribeirão Preto, SP, 01 de setembro de 2025. Marcelo Alves Valadares , escrevente autorizado. Selo digital: 1124903J4000000154047725K.

AV.12/188444 - Prenotação nº 650.667, de 21/11/2025. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE). Nos termos do parágrafo 7º do artigo 26 da Lei 9.514/97, a propriedade do imóvel desta matrícula torna-se definitiva em nome da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília, DF, em virtude da fiduciante **LARISSA GRASIELE GASPAR DE SOUSA**, já qualificada, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 17/12/2025, conforme certidão datada de 14 de janeiro de 2026. Valor venal de R\$ 87.043,50. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 02 de março de 2026. Leandro Maurílio Coutinho , escrevente autorizado. Selo digital: 112490331000000287331826A.

 Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto	
Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 188444; que nos arquivos desta serventia não há outro registro de ônus real ou de ação pessoal reipersecutória gravando o imóvel, além dos eventualmente nela relatados; e que foi extraída nos termos do artigo 19 § 1º da Lei 6.015/73.	
Assinado digitalmente.	Consulte pelo site: https://selodigital.tjsp.jus.br
Ultimo ato - 12 Certidão já cotada no título 650667	
Ribeirão Preto, 2 de Março de 2026.	Selo digital: 1124903C30000002873321263.
Avenida Antônio Diederichsen, 400, Jardim América, CEP: 14020-250 Tel. (16) 2111-9200	

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8U3MU-6ENRT-86AJ2-Y5SKJ>