



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A5QES-39BAD-L3E6V-UJ3UR>

CNM nº: 111435.2.0194413-61

MATRÍCULA

194.413

FICHA

01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

M.180.257/A.12 - Torre 4/B.C - FCC: 5.598
Ribeirão Preto, 20 de junho de 2017.

IMÓVEL: Apartamento nº 12, Bloco C, Torre 4 - VALÊNCIA, integrante do Lar Espanha, rua Juruá nº 961.

Apartamento nº 12, localizado no 1º pavimento do Bloco C, da Torre 4 - VALÊNCIA, integrante do empreendimento, em fase de construção, denominado Lar Espanha, com frente para a rua Juruá nº 961, neste município, que possuirá a área privativa coberta de 42,350 metros quadrados, área comum de divisão não proporcional de 22,400 metros quadrados, incluída nesta o direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem indeterminada e áreas de circulação, área comum de divisão proporcional de 18,350 metros quadrados, totalizando a área de 83,100 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,003895439 do terreno e das coisas de uso comum.

CADASTRO MUNICIPAL: 349.424 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: BRIO LAR ESPANHA INCORPORADORA SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 26.075.060/0001-67, com sede neste município, na avenida Presidente Vargas nº 2.121, sala 2306-J, 23º andar, Jardim Santa Angela.

REGISTRO ANTERIOR: R.02/177.909 de 07 de novembro de 2016 (matrícula nº 180.257 de 16 de maio de 2017); e incorporação de condomínio registrada sob nº 07 na matrícula nº 177.909, transportada para Av.01 da matrícula nº 180.257. 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, 20 de junho de 2017 - (prenotação nº 427.315 de 07/06/2017).

A Escrevente: _____, (Tuane Costa Mello Moreira).

Av.01 - TRANSPORTE DE AFETAÇÃO.

Em 20 de junho de 2017 - (prenotação nº 427.315 de 07/06/2017).

Procede-se a presente averbação para constar que, conforme a Av.08/177.909, transportada para a Av.02 da matrícula nº 180.257 em 16 de maio de 2017, a proprietária BRIO LAR ESPANHA INCORPORADORA SPE LTDA, já qualificada, na qualidade de incorporadora do empreendimento que se denominará LAR ESPANHA, submeteu a incorporação registrada sob nº 07 da matrícula 177.909, transportada para a Av.02 da matrícula nº 180.257, 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 a entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

A Escrevente: _____, (Tuane Costa Mello Moreira).

R.02 - VENDA E COMPRA.

Em 22 de junho de 2017 - (prenotação nº 427.764 de 12/06/2017).

Por instrumento particular nº 855553859824, com caráter de escritura pública, na forma do

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0194413-61

MATRÍCULA

194.413

FICHA

01

Verso

M.180.257/A.12 - Torre 4/B.C - FCC: 5.598

§5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado neste município em 19 de maio de 2017, **BRIOLAR ESPANHA INCORPORADORA SPE LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **GUILHERME ROCHA GOUVEA**, brasileiro, solteiro, maior, embalador, RG nº 53.645.498-X-SSP/SP, CPF/MF nº 432.109.438-00, residente e domiciliado neste município, na rua Capitão Luís de Faria Baptista nº 78, Planalto Verde, o imóvel objeto da presente ficha, pelo valor de **R\$ 19.009,24** (dezenove mil e nove reais e vinte e quatro centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: **1) Valor total e origem dos recursos: R\$ 140.000,00**, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R\$ 15.184,57** pagos com recursos próprios, **R\$ 8.095,43** pagos com recursos advindos da conta vinculada do FGTS, **R\$ 8.330,00** desconto concedido pelo FGTS e **R\$ 108.390,00** pagos com recursos do FGTS decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. **2) Aplicação dos recursos: R\$ 19.009,24** (dezenove mil e nove reais e vinte e quatro centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e **R\$ 120.990,76** (cento e vinte mil, novecentos e noventa reais e setenta e seis centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: **R\$ 927,45**. O prazo para construção desta unidade habitacional é de 24 meses.

A Escrevente: _____, (**Carmenluci Mafra Terra**).

R.03 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 22 de junho de 2017- (prenotação nº 427.764 de 12/06/2017).

Por instrumento particular mencionado no R.02, **GUILHERME ROCHA GOUVEA**, 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\$ 108.390,00** (cento e oito mil, trezentos e noventa reais), a ser reembolsado em 360 parcelas mensais e sucessivas, calculadas pelo sistema de amortização TP - Tabela PRICE, e sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 5,0000% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 5,1163% ao ano, sendo a primeira delas, no valor de **R\$ 603,07**, com vencimento para 19/06/2017, 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\$ 142.000,00** (cento e quarenta e dois mil reais) conforme cláusula 17. De acordo com a cláusula 14 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. Demais cláusulas e condições constantes no título.

A Escrevente: _____, (**Carmenluci Mafra Terra**).

Av.04/194.413 - CONCLUSÃO DE OBRA.

(segue na ficha 02)



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A5QES-39BAD-L3E6V-UJ3UR>

CNM nº: 111435.2.0194413-61

MATRÍCULA

194.413

FICHA

02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 21 de novembro de 2019.

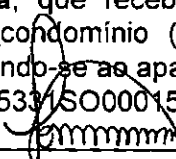
LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

Em 21 de novembro de 2019- (prenotação nº 477.468 de 07/11/2019).

Por instrumento particular firmado neste município em 30 de julho de 2019, procede-se a presente averbação para constar que em virtude da construção do empreendimento denominado **Lar Espanha**, que recebeu o nº 961 da rua Juruá (Av.04/180.257) e instituição do respectivo condomínio (R.05/180.257), esta ficha passa a constituir a matrícula nº 194.413, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula, já concluído.

Selo digital número: 111435331SO000156583YQ19P.

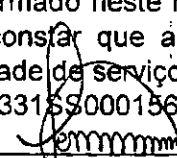
A Escrevente: , (Tuane Costa Mello Moreira).

Av.05/194.413 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Em 21 de novembro de 2019 - (prenotação nº 477.468 de 07/11/2019).

Por instrumento particular firmado neste município em 30 de julho de 2019, procede-se a presente averbação para constar que a convenção do condomínio "**Lar Espanha**" foi registrada nesta data e unidade de serviço, no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº 14.522.

Selo digital número: 111435331SS000156584WJ19Z.

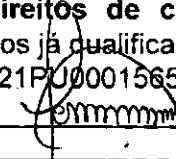
A Escrevente: , (Tuane Costa Mello Moreira).

R.06/194.413 - ATRIBUIÇÃO.

Em 21 de novembro de 2019 - (prenotação nº 477.468 de 07/11/2019).

Por instrumento particular firmado neste município em 30 de julho de 2019, procede-se o presente registro para consignar que, em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **Lar Espanha**, o apartamento objeto da presente matrícula, o qual foi avaliado em R\$ 120.990,76, teve os direitos de devedor fiduciante atribuídos a **GUILHERME ROCHA GOUVEA**, e os direitos de credora fiduciária foram atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todos já qualificados.

Selo digital número: 111435321PU000156585XE19D.

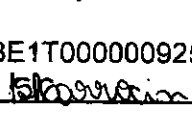
A Escrevente: , (Tuane Costa Mello Moreira).

Av.07/194.413 - CADASTRO.

Em 24 de setembro de 2025 - (prenotação nº 583.073 de 24/03/2025).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 02 de setembro de 2025, recepcionado eletronicamente, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, SP, em 19/09/2025, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte 352.465.

Selo Digital: 1114353E1T00000092583925X.

A Escrevente: , (Joseane Soares Forggia Carrocini)

Av.08/194.413 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 24 de setembro de 2025 - (prenotação nº 583.073 de 24/03/2025).

(Segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0194413-61

MATRÍCULA

194.413

FICHA

02

Verso

Por requerimento mencionado na Av.07, 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 03 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\$ 145.896,57** (cento e quarenta e cinco mil, oitocentos e noventa e seis reais e cinquenta e sete centavos). Valor venal: R\$ 36.362,67.

Selo Digital: 111435331T000000925840250.

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

CERTIDÃO

Prenotação nº 583.073 - IN01354415C

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 194.413** até o dia útil anterior a esta data, incluindo o último ato sob nº 08, 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, 24/09/2025 - 08:16

☐ 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 111435391T000000925838259. Para conferir a procedência deste documento acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A5QES-39BAD-L3E6V-UJ3UR>