



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0205447-36

MATRÍCULA
205.447

FICHA
01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.194.100/Apto.02 - Torre 3/B.B FCC: 10.444

Ribeirão Preto, 03 de março de 2021.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 02, Torre 3 - Bloco B, Lar Portugal, rua Japurá nº 3.055.

Apartamento nº 02, localizado no térreo da Torre 3, Bloco B, do empreendimento em fase de construção, denominado Lar Portugal, com frente para a rua Japurá nº 3.055, neste município, que possuirá área privativa coberta de 42,500 metros quadrados, área comum de divisão não proporcional de 20,670 metros quadrados, incluindo nesta o direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem e áreas de circulação, área comum de divisão proporcional de 22,174 metros quadrados, totalizando a área de 85,344 metros quadrados, equivalente a fração ideal de 0,006560733 do terreno e das coisas de uso comum.

CADASTRO MUNICIPAL: 158.529 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: LAR PORTUGAL INCORPORADORA SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 28.071.243/0001-30, com sede neste município, na avenida Wladimir Meirelles Ferreira nº 1.465, sala 217-P.

REGISTRO ANTERIOR: R.01/117.648 de 31 de julho de 2017, matrícula nº 188.019 de 25 de julho de 2018 e matrícula nº 194.100 de 11 de outubro de 2019; e incorporação de condomínio registrada sob nº 04 na matrícula nº 188.019 em 03 de abril de 2019, transportada para a averbação nº 01 da matrícula nº 194.100 em 11 de outubro de 2019 e retificada pela averbação nº 04 da matrícula nº 194.100 em 08 de julho 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, 03 de março de 2021 - (prenotação nº 496.786 de 24/02/2021).

Selo digital número: 111435311TC000285981XK21L.

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

Av.01 - TRANSPORTE DE SERVIDÃO.

Em 03 de março de 2021 - (prenotação nº 496.786 de 24/02/2021).

Procede-se a presente averbação para constar que sob o imóvel objeto desta ficha complementar encontra-se registrada uma servidão perpétua de passagem de água pluvial, com área de 386,84 metros quadrados, conforme R.05/194.100.

Selo digital número: 111435331SW000285982PA21Q.

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

Av.02 - TRANSPORTE DE HIPOTECA.

Em 03 de março de 2021 - (prenotação nº 496.786 de 24/02/2021).

Procede-se a presente averbação para constar que em conformidade com o registro nº 06 da matrícula nº 194.100, 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 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida no valor de **R\$ 10.837.353,03** (dez milhões, oitocentos e trinta e sete mil, trezentos e cinquenta e três reais e três centavos). Valor proporcional: R\$ 71.298,37.

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0205447-36

MATRÍCULA

205.447

FICHA

01

Verso

M.194.100/Apto.02 - Torre 3/B.B FCC: 10.444

Selo digital número: 111435331HW000285983HN21S.

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

Av.03 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 23 de agosto de 2021- (prenotação nº 505.557 de 05/08/2021).

Por instrumento particular nº 8.7877.1181711-5, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado neste município em 15 de julho de 2021, 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\$ 71.298,37** (setenta e um mil, duzentos e noventa e oito reais e trinta e sete centavos).

Selo digital número: 111435331AM000343992XU21W.

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

R.04 - VENDA E COMPRA.

Em 23 de agosto de 2021- (prenotação nº 505.557 de 05/08/2021).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **LAR PORTUGAL INCORPORADORA SPE LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **MARIA EDUARDA COSTA DA SILVA**, brasileira, solteira, maior, enfermeira e nutricionista, RG nº 57.758.900-3-SSP/SP, CPF/MF nº 472.557.048-67, residente e domiciliada neste município, na rua Rio Verde nº 1.519 Vila Albertina, o imóvel objeto da presente ficha, pelo valor de **R\$ 16.598,65** (dezesesseis mil, quinhentos e noventa e oito reais e sessenta e cinco centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: 1) Valor total e origem dos recursos: **R\$ 133.000,00**, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R\$ 23.441,44** pagos com recursos próprios, **R\$ 13.245,00** desconto concedido pelo FGTS/UNIÃO e **R\$ 96.313,56** pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. 2) Aplicação dos recursos: **R\$ 16.598,65** (dezesesseis mil, quinhentos e noventa e oito reais e sessenta e cinco centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e **R\$ 116.401,35** (cento e dezesseis mil, quatrocentos e um reais e trinta e cinco centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: **R\$ 12.451,99**. O prazo para construção desta unidade habitacional é 23/12/2022.

Selo digital número: 111435321EB000343993LJ21X.

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

R.05 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 23 de agosto de 2021- (prenotação nº 505.557 de 05/08/2021).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **MARIA EDUARDA COSTA DA SILVA**, já qualificada, 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

(segue na ficha 02)



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KJTD5-U9CQ7-5DWRV-DTY93>

CNM nº: 111435.2.0205447-36

MATRÍCULA
205.447

FICHA
02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.194.100/Apto.02 - Torre 3/B.B FCC: 10.444

Ribeirão Preto, 23 de agosto de 2021.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

confessada, bem como o fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais assumidas pela devedora fiduciante, no valor de **R\$ 96.313,56** (noventa e seis mil, trezentos e treze reais e cinquenta e seis 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\$ 537,06, com vencimento para 15/08/2021, e as seguintes em igual dia dos meses subsequentes. Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se a devedora possuidora direta 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\$ 133.000,00 (cento e trinta e três mil 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 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: 111435321IC000343994WI21C.

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

Av.06/205.447 - CONCLUSÃO DE OBRA.

Em 16 de janeiro de 2023 - (prenotação nº 533.454 de 21/12/2022).

Por instrumento particular firmado neste município em 21 de dezembro de 2022, recepcionado eletronicamente, procede-se a presente averbação para constar que em virtude da construção do empreendimento denominado **Edifício Lar Portugal**, que recebeu o nº **3.055** da rua Japurá (Av.07/194.100) e instituição do respectivo condomínio (R.08/194.100), esta ficha passa a constituir a matrícula nº **205.447**, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula, já concluído.

Selo digital número: 111435331FB000534971MF232.

O Escrevente: Rafael Talamoni, (Rafael Talamoni).

Av.07/205.447 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Em 16 de janeiro de 2023 - (prenotação nº 533.454 de 21/12/2022).

Por instrumento particular firmado neste município em 21 de dezembro de 2022, recepcionado eletronicamente, procede-se a presente averbação para constar que a convenção do condomínio "**Lar Portugal**" foi registrada nesta data e unidade de serviço, no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº **15.011**.

Selo digital número: 111435331NJ000534972CS23U.

O Escrevente: Rafael Talamoni, (Rafael Talamoni).

R.08/205.447 - ATRIBUIÇÃO.

Em 16 de janeiro de 2023 - (prenotação nº 533.454 de 21/12/2022).

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0205447-36

MATRÍCULA

205.447

FICHA

02

Verso

Por instrumento particular firmado neste município em 21 de dezembro de 2022, recepcionado eletronicamente, procede-se o presente registro para consignar que, em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **Lar Portugal**, o apartamento objeto desta matrícula, o qual foi avaliado em R\$ 116.401,35, teve os **direitos de devedora fiduciante** atribuídos a **MARIA EDUARDA COSTA DA SILVA**, e os **direitos de credora fiduciária** foram atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todas já qualificadas.

Selo digital número: 1114353210X000534973KT234.

O Escrevente: Rafael Talamoni, (Rafael Talamoni).

Av.09/205.447 - CADASTRO.

Em 04 de dezembro de 2025 - (prenotação nº 592.871 de 25/08/2025).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 12 de novembro de 2025, recepcionado eletronicamente, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, SP, em 25 de novembro de 2025, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte **395.040**.

Selo Digital: 1114353E1T000000961725254.

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

Av.10/205.447 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 04 de dezembro de 2025 - (prenotação nº 592.871 de 25/08/2025).

Por requerimento mencionado na Av.09, tendo em vista a regular notificação da 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\$ 140.264,41** (cento e quarenta mil, duzentos e sessenta e quatro reais e quarenta e um centavos). Valor venal: R\$ 41.717,60.

Selo Digital: 111435331T000000961726250.

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

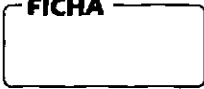
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KJTDS-U9CQ7-5DWRV-DTY93>



Valide aqui
este documento



FICHA



1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

CERTIDÃO

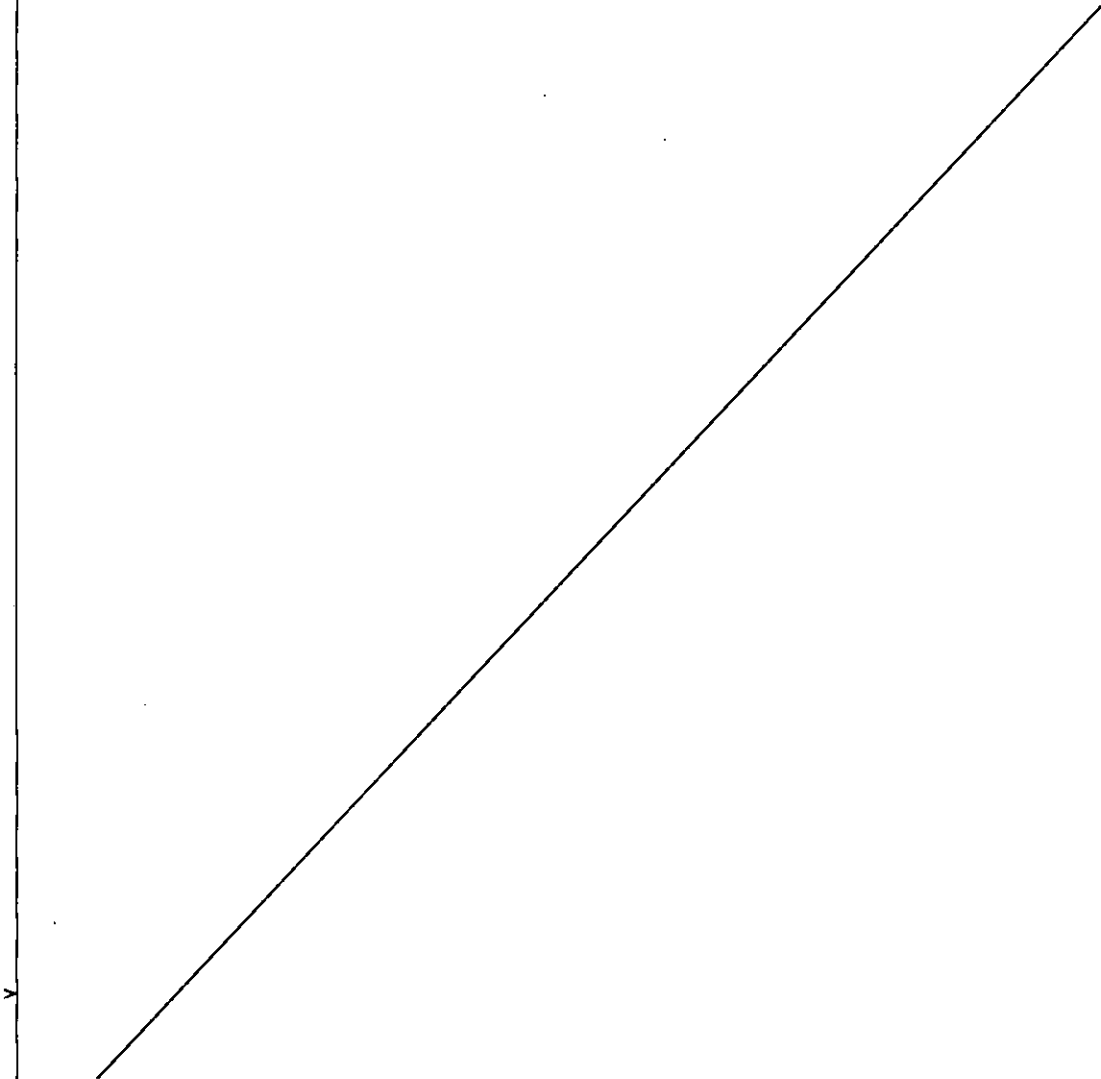
Prenotação nº 592.871 - IN01443864C

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 205.447** 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, 04/12/2025 - 16:41

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 111435391T00000096172425G. 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/KJTDS-U9CQ7-5DWRV-DTY93>