



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4NDKE-QTQG9-N9GYW-XRY2C>

CNM nº: 111435.2.0204264-93

MATRÍCULA
204.264

FICHA
01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 703, Torre 5, Portal Mirante da Colina, via Marginal da avenida Eduardo Andréa Matarazzo nº 6.050.

Apartamento nº 703, localizado no 7º pavimento da Torre 5, do empreendimento **em fase de construção**, denominado Portal Mirante da Colina, com frente para a via Marginal da avenida Eduardo Andréa Matarazzo nº 6.050, neste município, que possuirá área privativa total de 56,33 metros quadrados, área total de uso comum de 66,1702 metros quadrados, área real total de 122,5002 metros quadrados, correspondendo a uma fração ideal de 0,004464286, com direito a 01 (uma) vaga de garagem individual descoberta e indeterminada.

CADASTRO MUNICIPAL: 383.148 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL MIRANTE DA COLINA SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 37.307.731/0001-94, com sede neste município, na avenida Independência nº 2.535, Alto da Boa Vista.

REGISTRO ANTERIOR: R.01/196.533 de 31 de agosto de 2020; e incorporação de condomínio registrada sob nº 03 na matrícula nº 196.533 em 07 de outubro 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, 10 de maio de 2021 - (prenotação nº 500.094 de 03/05/2021).

Selo digital número: 111435311FB000309910NO211.

O Escrevente: Paulo Cesar Alves (Paulo Cesar Alves).

Av.01 - TRANSPORTE DE HIPOTECA.

Em 10 de maio de 2021 - (prenotação nº 500.094 de 03/05/2021).

Procede-se a presente averbação para constar que em conformidade com o registro nº 06 da matrícula nº 196.533, 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, para garantia da dívida no valor de **R\$ 26.565.535,32** (vinte e seis milhões, quinhentos e sessenta e cinco mil, quinhentos e trinta e cinco reais e trinta e dois centavos). Valor proporcional: R\$ 118.596,13.

Selo digital número: 111435331FN000209911FG218.

O Escrevente: Paulo Cesar Alves (Paulo Cesar Alves).

Av.02 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 16 de dezembro de 2021 - (prenotação nº 512.126 de 02/12/2021).

Por instrumento particular nº 8.7877.1280534-0, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado neste município em 24 de novembro de 2021, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da hipoteca objeto da **Av.01** da presente ficha, em virtude da quitação outorgada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. Valor da dívida: **R\$ 118.596,13** (cento e dezoito mil, quinhentos e noventa e seis reais e treze centavos).

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0204264-93

MATRÍCULA

204.264

FICHA

01

Verso

M.196.533/Apto.703 - Torre 5 FCC: 11.980

Selo digital número: 111435331NG000387405F0216.

O Escrevente: Rafael Talamoni, (Rafael Talamoni).

R.03 - VENDA E COMPRA.

Em 16 de dezembro de 2021- (prenotação nº 512.126 de 02/12/2021).

Por instrumento particular mencionado na Av.02, **BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL MIRANTE DA COLINA SPE LTDA**, NIRE nº 35236052054, já qualificada, **VENDEU** a **JOÃO PEDRO PEREIRA BATISTA**, brasileiro, solteiro, maior, gerente, CPF/MF nº 099.250.654-96, residente e domiciliado neste município, na avenida Doutor Walter Belian nº 1.265, bloco 07, apto. 308, Parque São Sebastião, o imóvel objeto da presente ficha, pelo valor de **R\$ 19.910,72** (dezenove mil, novecentos e dez reais e setenta e dois centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: 1) Valor total e origem dos recursos: R\$ 246.906,00, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R\$ 53.006,00** pagos com recursos próprios, e **R\$ 193.900,00** pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. 2) Aplicação dos recursos: **R\$ 19.910,72** (dezenove mil, novecentos e dez reais e setenta e dois centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e **R\$ 226.995,28** (duzentos e vinte e seis mil, novecentos e noventa e cinco reais e vinte e oito centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: R\$ 11.147,26. Prazo para construção desta unidade habitacional: 26/03/2024

Selo digital número: 111435321JR000387406FU21R.

O Escrevente: Rafael Talamoni, (Rafael Talamoni).

R.04 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 16 de dezembro de 2021- (prenotação nº 512.126 de 02/12/2021).

Por instrumento particular mencionado na Av.02, **JOÃO PEDRO PEREIRA BATISTA**, 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\$ 193.900,00** (cento e noventa e três mil e novecentos 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 7,6600% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 7,9347% ao ano, sendo a primeira delas, no valor de R\$ 1.431,53, com vencimento para 22/12/2021, 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\$ 246.906,00 (duzentos e quarenta e seis mil, novecentos e seis 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

(segue na ficha 02)



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org/docs/4NDKE-QTQG9-N9GYW-XRY2C>

CNM nº: 111435.2.0204264-93

MATRÍCULA
204.264

FICHA
02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

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: 111435321KP000387407V121X.

O Escrevente: Rafael Talamoni (Rafael Talamoni).

Av.05/204.264 - CONCLUSÃO DE OBRA.

Em 01 de novembro de 2022 - (prenotação nº 528.796 de 26/09/2022).

Por instrumento particular firmado neste município em 16 de setembro de 2022, procede-se a presente averbação para constar que em virtude da construção do empreendimento denominado **Portal Mirante da Colina**, que recebeu o nº 6.050 da avenida Eduardo Andrea Matarazzo (Av.07/196.533) e instituição do respectivo condomínio (R.08/196.533), esta ficha passa a constituir a matrícula nº 204.264, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula, já concluído.

Selo digital número: 111435331RE000507044GP22F.

A Escrevente: Juliana Ferraz Ferrari dos Santos (Juliana Ferraz Ferrari dos Santos).

Av.06/204.264 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Em 01 de novembro de 2022 - (prenotação nº 528.796 de 26/09/2022).

Por instrumento particular firmado neste município em 16 de setembro de 2022, procede-se a presente averbação para constar que a convenção do condomínio "**Portal Mirante da Colina**" foi registrada nesta data e unidade de serviço, no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº 14.987.

Selo digital número: 111435331DT000507045QU227.

A Escrevente: Juliana Ferraz Ferrari dos Santos (Juliana Ferraz Ferrari dos Santos).

R.07/204.264 - ATRIBUIÇÃO.

Em 01 de novembro de 2022 - (prenotação nº 528.796 de 26/09/2022).

Por instrumento particular firmado neste município em 16 de setembro de 2022, procede-se o presente registro para consignar que, em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **Portal Mirante da Colina**, o apartamento objeto desta matrícula, o qual foi avaliado em R\$ 246.906,00, teve os direitos de devedor fiduciante atribuídos a **JOÃO PEDRO PEREIRA BATISTA**, e os direitos de credora fiduciária foram atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todos já qualificados.

Selo digital número: 111435321XE000507046GI22F.

A Escrevente: Juliana Ferraz Ferrari dos Santos (Juliana Ferraz Ferrari dos Santos).

Av.08/204.264 - CADASTRO E CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP.

Em 05 de março de 2026 - (prenotação nº 596.161 de 09/10/2025).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 13 de fevereiro de 2026, recepcionado

(Segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0204264-93

MATRÍCULA
204.264

FICHA
02
Verso

eletronicamente, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, SP, em 24 de fevereiro de 2026, procede-se a presente averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se lançado sob o número de contribuinte **397.243** e com código de endereçamento postal – **CEP 14075-820**. Selo Digital: 1114353E1T00000100087326J.

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

Av.09/204.264 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 05 de março de 2026 - (prenotação nº 596.161 de 09/10/2025).

Por requerimento mencionado na Av.08, 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 04 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\$ 262.181,70** (duzentos e sessenta e dois mil, cento e oitenta e um reais e setenta centavos). Valor venal: R\$ 99.117,58.

Selo Digital: 111435331T000001000874263.

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

CERTIDÃO

Prenotação nº 596.161 - IN01468265C

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 204.264** até o dia útil anterior a esta data, incluindo o último ato sob nº 09, 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, 05/03/2026 - 10:13

☐ Bruno de Sousa Feitosa - Escrevente ☐ Thales Pavan - Escrevente
☐ Bruno Magalhães de Pava Marques - Escrevente ☐ Luís 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 111435391T00000100087226V. 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/4NDKE-QTQG9-N9GYW-XRY2C>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital