



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QWWVC-D75LK-2UETF-8ANKP>

CNM nº: 111435.2.0206598-75

MATRÍCULA
206.598

FICHA
01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

M.186.413/Apto.207 - B.8 FCC: 11.328
Ribeirão Preto, 24 de março de 2021.

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 207, Bloco 8, Conquista Macaúba, rua Geraldo Rinhel Sobrinho nº 250.

Apartamento nº 207, localizado no 2º pavimento, Bloco 8, do empreendimento em fase de construção, denominado Conquista Macaúba, situado neste município, na rua Geraldo Rinhel Sobrinho nº 250, que possuirá área privativa (útil) coberta de 43,270 metros quadrados, área comum coberta de 7,560 metros quadrados, área total coberta de 50,830 metros quadrados, área comum total descoberta de 42,991 metros quadrados, área total real de 93,821 metros quadrados, correspondendo-lhe ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,002153553, com direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem individual e indeterminada.

CADASTRO MUNICIPAL: 372.797 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: NOVA ALMENARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 28.835.733/0001-65, com sede em Belo Horizonte/MG, na rua dos Otoni nº 177, Santa Efigênia,

REGISTRO ANTERIOR: R.03/186.413 de 27 de janeiro de 2020; e incorporação de condomínio registrada sob nº 04 na matrícula nº 186.413 em 18 de fevereiro 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, 24 de março de 2021 - (prenotação nº 497.916 de 17/03/2021).

Selo digital número: 111435311VR000294133MM21N.

O Escrevente: *Rafael Talamoni*, (Rafael Talamoni).

R.01 - HIPOTECA.

Em 22 de dezembro de 2021- (prenotação nº 511.840 de 29/11/2021).

Por instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças - contrato nº 8.7877.1247649-4, datado de 27 de setembro de 2021, e 1º termo de aditivo ao contrato, datado de 18 de novembro de 2021, ambos com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61, § 5º da Lei 4.380/1964, firmados em São Paulo/SP, recepcionados eletronicamente, a proprietária NOVA ALMENARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, NIRE nº 31210947743, já qualificada, deu em GARANTIA HIPOTECÁRIA o imóvel objeto desta ficha complementar, juntamente com os demais apartamentos integrantes dos Blocos 06 (exceto o apartamento nº 10), 07, 08, 09 e 10, em favor da 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, para garantia da dívida no valor de R\$ 16.090.879,63 (dezesesseis milhões e noventa mil, oitocentos e setenta e nove reais e sessenta e três centavos), valor este a ser utilizado e amortizado da seguinte forma: a)

LIBERAÇÃO DO CRÉDITO: O crédito será disponibilizado em parcelas mensais, conforme o andamento das obras, de acordo com o percentual apontado no Relatório de Acompanhamento de Empreendimento (RAE) emitido pela credora, na forma do título; b)

ENCARGOS FINANCEIROS: Sobre o valor da dívida foi ajustada a incidência de juros à

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0206598-75

MATRÍCULA

206.598

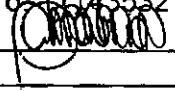
FICHA

01
Verso

M.186.413/Apto.207 - B.8 FCC: 11.328

taxa nominal de 8,0000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 8.3000% ao ano, na forma constante do título; c) **PRAZOS DO FINANCIAMENTO**: Período de construção: 36 meses; prazo de amortização: 24 meses; e d) **FORMA DE PAGAMENTO**: O primeiro pagamento será realizado no primeiro dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento para o término da obra. O valor dos imóveis fins do artigo 1.484 do Código Civil é de R\$ 34.717.000,00 (trinta e quatro milhões, setecentos e dezessete mil reais). Demais termos e condições constantes do título. Valor proporcional: R\$ 67.325,85.

Selo digital número: 111435321FH000390122LA21Q.

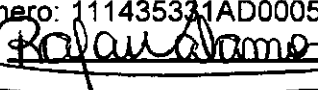
A Escrevente: , (Shara Raissa Branquini).

Av.02 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 07 de fevereiro de 2023- (prenotação nº 535.557 de 27/01/2023).

Por Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61, § 5º da Lei 4.380/1964, firmado neste município em 28 de outubro de 2022, recepcionada eletronicamente, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da hipoteca objeto da R.01 da presente ficha, em virtude da quitação outorgada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. Valor da dívida: **R\$ 67.325,85** (sessenta e sete mil, trezentos e vinte e cinco reais e cinquenta e cinco centavos).

Selo digital número: 111435331AD000542420UO230.

O Escrevente: , (Rafael Talamoni).

R.03 - VENDA E COMPRA.

Em 07 de fevereiro de 2023- (prenotação nº 535.557 de 27/01/2023).

Por instrumento particular mencionado na Av.02, **NOVA ALMENARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **LUCAS LEMOS MOREIRA**, brasileiro, solteiro, maior, vendedor de comércio varejista e atacadista, RG nº 49.966.888-1-SSP/SP, CPF/MF nº 455.659.698-08, residente e domiciliado em São Simão/SP, na avenida Olívio Luiz Fiori nº 67, Jardim da Saúde, o imóvel objeto da presente ficha, pelo valor de **R\$ 9.447,28** (nove mil, quatrocentos e quarenta e sete reais e vinte e oito centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: **1)** Valor total e origem dos recursos: R\$ 163.200,00, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R\$ 5.865,00** pagos com recursos próprios, **R\$ 26.775,00** desconto concedido pelo FGTS/União e **R\$ 130.560,00** pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. **2)** Aplicação dos recursos: **R\$ 9.447,28** (nove mil, quatrocentos e quarenta e sete reais e vinte e oito centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e **R\$ 153.752,72** (cento e cinquenta e três mil, setessentos e cinquenta e dois reais e setenta e dois centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: R\$ 25.866,72. O prazo para construção desta unidade habitacional é de 24 meses.

(segue na ficha 02)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0206598-75

MATRÍCULA
206.598

FICHA
02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.186.413/Apto.207 - B.8 FCC: 11.328

Ribeirão Preto, 07 de fevereiro de 2023.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

Selo digital número: 111435321EB000542421OM234.

O Escrevente: Rafael Talamoni, (Rafael Talamoni).

R.04/11.328 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 07 de fevereiro de 2023 - (prenotação nº 535.557 de 27/01/2023).

Por instrumento particular mencionado na Av.02, **LUCAS LEMOS MOREIRA**, já qualificado, deu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** o imóvel objeto da presente matrícula a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília/DF, na Setor Bancário Sul quadra 04, lotes 03/04, inscrito 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\$ 130.560,00** (cento e trinta mil, quinhentos e sessenta 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 4,5000% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 4,5939% ao ano, sendo a primeira delas, no valor de R\$ 680,95, com vencimento para 01/12/2022, 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 matrícula. Para os efeitos do art. 24, VI, da Lei 9.514/97 foi estipulado o valor da garantia em R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco 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 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: 111435321HM000542422JV238.

O Escrevente: Rafael Talamoni, (Rafael Talamoni).

Av.05/206.598 - CONCLUSÃO DE OBRA.

Em 29 de março de 2023 - (prenotação nº 538.117 de 14/03/2023).

Por instrumento particular firmado neste município em 02 de fevereiro de 2023, procede-se a presente averbação para constar que em virtude da construção do empreendimento denominado **Conquista Macaúba**, que recebeu o nº **250** da rua **Geraldo Rinhel Sobrinho** (Av.10/186.413) e instituição do respectivo condomínio (R.11/186.413), esta ficha passa a constituir a matrícula nº **206.598**, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula, já concluído.

Selo digital número: 111435331FK000562089RS23U.

A Escrevente: Tatiane Zanetti Signorini, (Tatiane Zanetti Signorini).

Av.06/206.598 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0206598-75

MATRÍCULA

206.598

FICHA

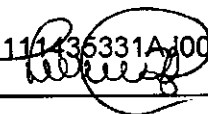
02

Verso

Em 29 de março de 2023 - (prenotação nº 538.117 de 14/03/2023).

Por instrumento particular firmado neste município em 02 de fevereiro de 2023, procede-se a presente averbação para constar que a convenção do condomínio "**Conquista Macaúba**" foi registrada nesta data e unidade de serviço, no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº **15.039**.

Selo digital número: 111435331A1000562090EH23M.

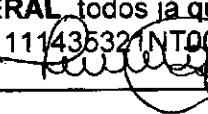
A Escrevente:  (Tatiane Zanetti Signorini).

R.07/206.598 - ATRIBUIÇÃO.

Em 29 de março de 2023 - (prenotação nº 538.117 de 14/03/2023).

Por instrumento particular firmado neste município em 02 de fevereiro de 2023, procede-se o presente registro para consignar que, em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **Conquista Macaúba**, o apartamento objeto desta matrícula, o qual foi avaliado em R\$ 153.752,72, teve os **direitos de devedor fiduciante** atribuídos a **LUCAS LEMOS MOREIRA**, e os **direitos de credora fiduciária** foram atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todos já qualificados.

Selo digital número: 111435321NT000562091BR233.

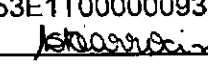
A Escrevente:  (Tatiane Zanetti Signorini).

Av.08/206.598 - CADASTRO.

Em 07 de outubro de 2025 - (prenotação nº 581.332 de 26/02/2025).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 10 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 **395.473**.

Selo Digital: 1114353E1T00000093232025R.

A Escrevente:  (Joseane Soares Forggia Carrocini)

Av.09/206.598 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 07 de outubro de 2025 - (prenotação nº 581.332 de 26/02/2025).

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\$ 169.888,53** (cento e sessenta e nove mil, oitocentos e oitenta e oito reais e cinquenta e três centavos). Valor venal: R\$ 59.776,62.

(Segue na ficha 03)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0206598-75

MATRÍCULA

206.598

FICHA

03

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 07 de outubro de 2025.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Selo Digital: 111435331T00000093232125B.

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

CERTIDÃO

Pedido nº 837.852 - S25100301929D

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 206.598** 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, 09/10/2025 - 12:34

Assinada digitalmente, por:
Luís Augusto Manha dos Santos - Escrevente

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



Selo Digital nº
1114353C3C00000093428325G

Cartório	Estado	Secretaria da Fazenda	Sinoreg	Tribunal de Justiça	ISS	MP	Serventias	Total
R\$ 44,20	R\$ 12,56	R\$ 6,48	R\$ 2,33	R\$ 3,03	R\$ 0,88	R\$ 2,12	R\$ 2,12	R\$ 73,72

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, cap. XVI, 15, "c")

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QWWVG-D75LK-2UETF-8ANKP>