



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EQS7L-SVT6J-5QNZE-SHR5W>

MATRÍCULA

209.225

FICHA

01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 30 de agosto de 2023.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNM) nº: 111435.2.0209225-51

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 1102, Torre 2, Portal Alvorada das Garças, rua Orlando Collucci nº 160.

Apartamento nº 1102, localizado no 11º pavimento da Torre 2, do empreendimento em fase de construção denominado Portal Alvorada das Garças, com frente para a rua Orlando Collucci nº 160, neste município, que possuirá área privativa total de 48,42 metros quadrados, área total de uso comum de 54,6088 metros quadrados, área real total de 103,0288 metros quadrados, correspondendo a uma fração ideal de 0,005822348, com direito a 01 (uma) vaga de garagem individual descoberta e indeterminada.

CADASTRO MUNICIPAL: 396.202 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL ALVORADA DAS GARÇAS SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 39.537.958/0001-51, NIRE nº 35236491872, com sede neste município, na avenida Independência nº 2.535, Alto da Boa Vista.

REGISTRO ANTERIOR: R.04 das matrículas nºs 169.592 até 169.615 e 169.618 até 169.641, todas de 10 de dezembro de 2021, matrícula nº 200.932 de 01 de fevereiro de 2022; e incorporação de condomínio registrada sob nº 03 na matrícula nº 200.932 em 24 de julho de 2023. Matrícula aberta em conformidade com disposto no artigo nº 237-A, §4º, da Lei nº 6.015/1973.

Ribeirão Preto, 30 de agosto de 2023 - (prenotação nº 547.051 de 17/08/2023).

Selo digital número: 111435311MB000619345FR23E.

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

Av.01/209.225 - TRANSPORTE DE REGIME DE AFETAÇÃO.

Em 30 de agosto de 2023 - (prenotação nº 547.051 de 17/08/2023).

Procede-se a presente averbação para constar que, em conformidade com a averbação nº 05 da matrícula nº 200.932 de 24 de julho de 2023, BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL ALVORADA DAS GARÇAS SPE LTDA, já qualificada, na qualidade de incorporadora do empreendimento que se denominará Condomínio Portal Alvorada das Garças, submeteu a incorporação registrada sob nº 03 da matrícula nº 200.932, ao **REGIME DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**, nos termos do artigo 31-A e seguintes 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 à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

Selo digital número: 111435331WV000619348JA23Z.

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

Av.02/209.225 - TRANSPORTE DE HIPOTECA.

Em 30 de agosto de 2023 - (prenotação nº 547.051 de 17/08/2023).

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

209.225

FICHA

01

Verso

Código (CNM) nº: 111435.2.0209225-51

Procede-se a presente averbação para constar que em conformidade com o registro nº 06 da matrícula nº 200.932 de 30 de agosto de 2023, o imóvel objeto desta matrícula 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, no valor de R\$ 25.101.223,31 (vinte e cinco milhões, cento e um mil, duzentos e vinte e três reais e trinta e um centavos). Origem dos recursos: FGTS. Valor proporcional: **R\$ 151.212,19**.

Selo digital número: 111435331MS000619347FY23B.

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

Av.03/209.225 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 14 de novembro de 2023- (prenotação nº 551.649 de 01/11/2023).

Por instrumento particular nº 8.7877.1831135-7, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61, § 5º da Lei 4.380/1964, firmado neste município em 27 de outubro de 2023, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da hipoteca objeto da **Av.02/209.225**, em virtude da quitação outorgada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. Valor da dívida: **R\$ 151.212,19** (cento e cinquenta e um mil, duzentos e doze reais e dezoito centavos).

Selo digital número: 111435331HX000647724KG239.

O Escrevente: Rafael Talamoni, (Rafael Talamoni).

R.04/209.225 - VENDA E COMPRA.

Em 14 de novembro de 2023- (prenotação nº 551.649 de 01/11/2023).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL ALVORADA DAS GARÇAS SPE LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **EDILSON DE SOUZA SANTOS**, brasileiro, empregado doméstico, CPF/MF nº 065.039.955-20, e sua mulher **BEATRIZ FERREIRA DA SILVA**, brasileira, trabalhadora de fabricação e preparação de alimentos e bebidas, RG nº 65.186.000-3-SSP/SP, CPF/MF nº 073.589.005-61, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados neste município, na rua Maria Santos Beraldi nº 181, Jardim Progresso, o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de **R\$ 31.300,94** (trinta e um mil e trezentos reais e noventa e quatro centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: **1)** Valor total e origem dos recursos: **R\$ 264.000,00**, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R\$ 46.331,19** pagos com recursos próprios, **R\$ 6.468,81** pagos com recursos advindos da conta vinculada do FGTS, e **R\$ 211.200,00** pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. **2)** Aplicação dos recursos: **R\$ 31.300,94** (trinta e um mil e trezentos reais e noventa e quatro centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e **R\$ 232.699,06** (duzentos e trinta e dois mil, seiscentos e noventa e nove reais e seis centavos), à aquisição de futura unidade

(segue na ficha 02)



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EQS7L-SVT6J-5QNZE-SHR5W>

MATRÍCULA

209.225

FICHA

02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 14 de novembro de 2023.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNM) nº: 111435.2.0209225-51

autônoma. Valor venal proporcional: R\$ 23.785,39. O prazo para construção desta unidade habitacional é 22/09/2026.

Selo digital número: 111435321FP000647725JK23D.

O Escrevente: Rafael Talamoni, (Rafael Talamoni).

R.05/209.225 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 14 de novembro de 2023- (prenotação nº 551.649 de 01/11/2023).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, EDILSON DE SOUZA SANTOS e sua mulher BEATRIZ FERREIRA DA SILVA, já qualificados, deram em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA o imóvel objeto da presente matrícula 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 pelos devedores fiduciários, no valor de **R\$ 211.200,00** (duzentos e onze mil e duzentos reais), a ser reembolsado em 420 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\$ 1.514,14, com vencimento para 24/11/2023, e as seguintes em igual dia dos meses subsequentes. Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se os devedores possuidores diretos 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\$ 269.000,00 (duzentos e sessenta e nove mil reais) conforme cláusula 23. De acordo com a cláusula 20 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: 111435321TN000647726DD235.

O Escrevente: Rafael Talamoni, (Rafael Talamoni).

Av.06/209.225 - CONCLUSÃO DE OBRA.

Em 03 de julho de 2025 - (prenotação nº 586.805 de 22/05/2025).

Por instrumento particular firmado neste município em 09 de junho de 2025, procede-se a presente averbação para constar que foi concluída a construção do empreendimento denominado **Portal Alvorada das Garças**, que recebeu o nº 160 da rua Orlando Collucci, conforme Av.08/200.932, e foi registrada a instituição do respectivo condomínio, conforme R.09/200.932.

Selo Digital: 111435321T00000088215325D.

O Oficial Substituto: Rafael Talamoni, (Rafael Talamoni)

Av.07/209.225 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

(Segue no verso)



Valide aqui
este documento

Código (CNM) nº: 111435.2.0209225-51

MATRÍCULA

209.225

FICHA

02

Verso

Em 03 de julho de 2025 - (prenotação nº 586.805 de 22/05/2025).

Por instrumento particular firmado neste município em 09 de junho de 2025, procede-se a presente averbação para constar que a convenção do condomínio "**Portal Alvorada das Garças**", foi registrada nesta data e unidade de serviço, no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº **15.370**.

Selo Digital: 1114353E1T00000088215425B

O Oficial Substituto: Rafael Talamoni (Rafael Talamoni)

R.08/209.225 - ATRIBUIÇÃO.

Em 03 de julho de 2025 - (prenotação nº 586.805 de 22/05/2025).

Por instrumento particular firmado neste município em 09 de junho de 2025, procede-se o presente registro para consignar que, em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **Portal Alvorada das Garças**, o apartamento objeto desta matrícula, o qual foi avaliado em **R\$ 264.000,00** (duzentos e sessenta e quatro mil reais), teve os direitos de devedor fiduciante atribuídos a **EDILSON DE SOUZA SANTOS** e sua mulher **BEATRIZ FERREIRA DA SILVA**, e os direitos de credora fiduciária foram atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todos já qualificados.

Selo Digital: 111435321T00000088215525X

O Oficial Substituto: Rafael Talamoni (Rafael Talamoni)

Av.09/209.225 - CADASTRO E CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP.

Em 09 de março de 2026 - (prenotação nº 595.932 de 07/10/2025).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 13 de fevereiro de 2026, recepcionado 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 **417.514** e com código de endereçamento postal – **CEP 14059-235**.

Selo Digital: 1114353E1T00000100227526P

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

Av.10/209.225 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 09 de março de 2026 - (prenotação nº 595.932 de 07/10/2025).

Por requerimento mencionado na Av.09, tendo em vista a regular notificação dos fiduciários 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\$ 276.716,60** (duzentos e setenta e seis mil, setecentos e dezesseis reais e sessenta centavos). Valor venal: **R\$ 100.586,67**.

(Segue na ficha 03)



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EQS7L-SVT6J-5QNZE-SHR5W>

Código (CNM) nº: 111435.2.0209225-51

MATRÍCULA

209.225

FICHA

03

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 09 de março de 2026.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Selo Digital: 111435331T000001002276269.

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

CERTIDÃO

Prenotação nº 595.932 - IN01467228C

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 209.225 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, 09/03/2026 - 07:24

☐ 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 111435391T000001002274261. Para conferir a procedência deste documento acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>