



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0207091-51

MATRÍCULA
207.091

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.196.551/Apto.404 - Torre 7 FCC: 11.649
Ribeirão Preto, 26 de abril de 2021.

IMÓVEL: Apartamento nº 404, Torre 7, Portal Vale das Nascentes, avenida Eduardo Andréa Matarazzo nº 6.130.

Apartamento nº 404, localizado no 4º pavimento da Torre 7, do empreendimento **em fase de construção**, denominado Portal Vale das Nascentes, com frente para a avenida Eduardo Andréa Matarazzo nº 6.130, neste município, que possuirá área privativa total de 47,85 metros quadrados, área total de uso comum de 69,7209 metros quadrados, área real total de 117,5709 metros quadrados, correspondendo a uma fração ideal de 0,002566267, com direito a 01 (uma) vaga de garagem individual descoberta e indeterminada.

CADASTRO MUNICIPAL: 386.671 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL VALE DAS NASCENTES SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 37.309.347/0001-20, com sede neste município, na avenida Independência nº 2.535, Alto da Boa Vista.

REGISTRO ANTERIOR: R.01/196.551 de 31 de agosto de 2020; e incorporação de condomínio registrada sob nº 05 na matrícula nº 196.551 em 20 de novembro 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, 26 de abril de 2021 - (prenotação nº 499.366 de 19/04/2021).

Selo digital número: 111435311MX000304685YC218.

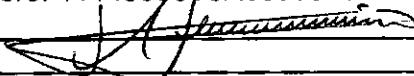
O Escrevente:  (Pedro Augusto Ferreira).

Av.01 - TRANSPORTE DE SERVIDÃO ADMINISTRATIVA.

Em 26 de abril de 2021 - (prenotação nº 499.366 de 19/04/2021).

Procede-se a presente averbação para constar que sob o imóvel objeto desta ficha complementar, encontra-se registrada uma **servidão administrativa de galerias e águas pluviais - drenagem (faixa non aedificandi)**, com área de 1.819,95 metros quadrados, conforme R.04/196.551.

Selo digital número: 111435331SA000304686BS213.

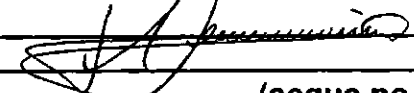
O Escrevente:  (Pedro Augusto Ferreira).

Av.02 - TRANSPORTE DE HIPOTECA.

Em 26 de abril de 2021 - (prenotação nº 499.366 de 19/04/2021).

Procede-se a presente averbação para constar que em conformidade com o registro nº 09 da matrícula nº 196.551, 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, pelo valor de R\$ 20.968.834,36 (vinte milhões, novecentos e sessenta e oito mil, oitocentos e trinta e quatro reais e trinta e seis centavos). Valor proporcional: **R\$ 109.212,68** (cento e nove mil, duzentos e doze reais e sessenta e oito centavos).

Selo digital número: 111435331FE000304687UF21W.

O Escrevente:  (Pedro Augusto Ferreira).

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0207091-51

MATRÍCULA

207.091

FICHA

01

Verso

Av.03/207.091 - CONCLUSÃO DE OBRA.

Em 02 de maio de 2023- (prenotação nº 539.273 de 05/04/2023).

Por instrumento particular firmado neste município em 17 de abril de 2023, procede-se a presente averbação para constar que, em virtude da construção do empreendimento denominado **Portal Vale das Nascentes**, que recebeu o nº **6.130 da avenida Eduardo Andréa Matarazzo** (Av.10/196.551) e instituição do respectivo condomínio (R.11/196.551), esta ficha passa a constituir a matrícula nº **207.091**, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula, já concluído.

Selo digital número: 111435331W0000573161XR23U.

O Escrevente: _____, (Luiz Paulo de Sousa).

Av.04/207.091 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Em 02 de maio de 2023 - (prenotação nº 539.273 de 05/04/2023).

Por instrumento particular firmado neste município em 17 de abril de 2023, procede-se a presente averbação para constar que a convenção do condomínio "**Portal Vale das Nascentes**" foi registrada nesta data e unidade de serviço, no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº **15.053**.

Selo digital número: 111435331TV0000573162GY230.

O Escrevente: _____, (Luiz Paulo de Sousa).

R.05/207.091 - ATRIBUIÇÃO.

Em 02 de maio de 2023 - (prenotação nº 539.273 de 05/04/2023).

Por instrumento particular firmado neste município em 17 de abril de 2023, procede-se o presente registro para consignar que, em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **Portal Vale das Nascentes**, o apartamento objeto desta matrícula foi atribuído a **BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL VALE DAS NASCENTES SPE LTDA**, NIRE nº 35236052372, já qualificada, conforme registro nº 01 da matrícula nº 196.551 de 31 de agosto de 2020, pelo valor de **R\$ 148.335,39** (cento e quarenta e oito mil, trezentos e trinta e cinco reais e trinta e nove centavos).

Selo digital número: 111435331W0000573163TD238.

O Escrevente: _____, (Luiz Paulo de Sousa).

Av.06/207.091 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 06 de junho de 2023- (prenotação nº 541.467 de 15/05/2023).

Por instrumento particular firmado neste município, em 03 de maio de 2023, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da hipoteca objeto da **Av.02/207.091**, em virtude da quitação outorgada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. Valor da dívida: **R\$ 109.212,68** (cento e nove mil, duzentos e doze reais e sessenta e oito centavos).

(segue na ficha 02)



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KUCVE-3MHCZ-YU8L7-E8ZX6>

CNM nº: 111435.2.0207091-51

MATRÍCULA

207.091

FICHA

02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

Ribeirão Preto, 06 de junho de 2023.

Selo digital número: 111435331NK000584743TY23V.

O Escrevente: Rafael Talamoni, (Rafael Talamoni).

Av.07/207.091 - CADASTRO.

Em 29 de junho de 2023 - (prenotação nº 543.489 de 20/06/2023).

Por escritura pública de 13 de junho de 2023 (livro nº 1.354, fls. 57/76) e ata retificativa de 16 de junho de 2023 (livro 1.354, fls. 135/136) lavradas pelo 2º Tabelião de Notas de Ribeirão Preto/SP, recepcionadas eletronicamente, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP, em 02/06/2023, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte 394.632.

Selo digital número: 111435331GR000592805RM23R.

O Escrevente: Luiz Paulo de Sousa, (Luiz Paulo de Sousa).

R.08/207.091 - DAÇÃO EM PAGAMENTO.

Em 29 de junho de 2023 - (prenotação nº 543.489 de 20/06/2023).

Por escrituras públicas mencionadas na Av.07, **BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL VALE DAS NASCENTES SPE LTDA**, já qualificada, transmitiu por **DAÇÃO EM PAGAMENTO** a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ/MF nº 22.610.500/0001-88, NIRE nº 35229235874, com sede em São Paulo/SP, na rua Gilberto Sabino nº 215, conjunto 41, sala 02, Pinheiros, na qualidade de administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HARMONIA ('FUNDO'), CNPJ/MF nº 27.538.477/0001-81; o imóvel objeto da presente matrícula pelo valor de **R\$ 142.590,20** (cento e quarenta e dois mil, quinhentos e noventa reais e vinte centavos). Valor venal: R\$ 77.397,29.

Selo digital número: 111435324JL000592806HG23D.

O Escrevente: Luiz Paulo de Sousa, (Luiz Paulo de Sousa).

Av.09/207.091 - AFETAÇÃO.

Em 29 de junho de 2023 - (prenotação nº 543.489 de 20/06/2023).

Por escrituras públicas mencionadas na Av.07, procede-se a presente averbação para constar que nos termos do artigo 7º da Lei 8.668/93 de 25/06/1993, o imóvel objeto desta matrícula não se comunica com o patrimônio da **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, na qualidade de administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HARMONIA ('FUNDO'), já qualificado, observadas as seguintes restrições: a) não integra o ativo da administradora; b) não responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação da instituição administradora; c) não compõe a lista de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não possa ser dado em garantia de débito de operação da instituição

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0207091-51

MATRÍCULA

207.091

FICHA

02

Verso

administradora; e) não seja passível de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiados que possam ser; f) não possa ser constituído quaisquer ônus reais sobre o imóvel.

Selo digital número: 111435331ME000592807XA236.

O Escrevente: _____, (Luiz Paulo de Sousa).

R.10/207.091 - VENDA E COMPRA.

Em 06 de fevereiro de 2024 - (prenotação nº 556.195 de 23/01/2024).

Por instrumento particular nº 8.7877.1885991-3, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61, § 5º da Lei 4.380/1964, firmado neste município em 17 de janeiro de 2024, **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, na qualidade de administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HARMONIA ('FUNDO'), já qualificada, **VENDEU a 1) PATRICK SANTOS SILVA**, brasileiro, solteiro, maior, atendente de loja, RG nº 58.504.006-0-SSP/SP, CPF/MF nº 482.428.818-55, residente e domiciliado neste município, na rua Juazeiro do Norte nº 419, Alto do Ipiranga, e **2) GRASIELE CONCEIÇÃO URBANO**, brasileira, solteira, maior, auxiliar de cozinha, RG nº 2153817935-SSP/BA, CPF/MF nº 080.183.265-92, residente e domiciliada neste município, na rua Juazeiro do Norte nº 419 Alto do Ipiranga, o imóvel objeto da presente matrícula pelo valor de **R\$ 236.000,00** (duzentos e trinta e seis mil reais), sendo **R\$ 51.512,48** pagos com recursos próprios e **R\$ 184.487,52** pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. Valor venal: R\$ 80.601,66.

Selo digital número: 111435321MI000677657PV240.

A Escrevente: _____, (Joseane Soares Forggia Carrocini).

Av.11/207.091 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO.

Em 06 de fevereiro de 2024- (prenotação nº 556.195 de 23/01/2024).

Por instrumento particular mencionado no R.10, procede-se a presente averbação para constar o cancelamento da afetação averbada sob nº 09 desta matrícula.

Selo digital número: 111435331BH000677658JO244.

A Escrevente: _____, (Joseane Soares Forggia Carrocini).

R.12/207.091 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 06 de fevereiro de 2024- (prenotação nº 556.195 de 23/01/2024).

Por instrumento particular mencionado no R.10, **1) PATRICK SANTOS SILVA** e **2) GRASIELE CONCEIÇÃO URBANO**, 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

(segue na ficha 03)



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KUCVE-3MHCZ-YU8L7-E8ZX6>

CNM nº: 111435.2.0207091-51

MATRÍCULA

207.091

FICHA

03

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 06 de fevereiro de 2024.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

fiduciárias, no valor de **R\$ 184.487,52** (cento e oitenta e quatro mil, quatrocentos e oitenta e sete reais e cinquenta e dois centavos), 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 8,1600% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 8,4722% ao ano, e juros à taxa nominal e efetiva de 0,6800%, sendo a primeira delas, no valor de R\$ 1.389,00, com vencimento para 16/02/2024, 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\$ 236.000,00 (duzentos e trinta e seis mil reais) conforme cláusula 23. De acordo com a cláusula 20 ficou estabelecido o prazo de carência de 15 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: 111435321GB000677659UB24G.

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

Av.13/207.091 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 24 de setembro de 2025 - (prenotação nº 583.172 de 25/03/2025).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 05 de setembro de 2025, recepcionado eletronicamente, 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 12 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\$ 240.385,51** (duzentos e quarenta mil, trezentos e oitenta e cinco reais e cinquenta e um centavos). Valor venal: R\$ 84.308,92.

Selo Digital: 111435331T00000092582825M.

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



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KUCVE-3MHCZ-YU8L7-E8ZX6>

FICHA

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

CERTIDÃO

Prenotação nº 583.172 - IN01355293C

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 207.091** até o dia útil anterior a esta data, incluindo o último ato sob nº 13, 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	☐ 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 111435391T00000092582725C. Para conferir a procedência deste documento acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>