



Valide aqui este documento

CNM nº: 111435.2.0207234-10

MATRÍCULA
207.234

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.803 - Torre 11 FCC: 11.792
Ribeirão Preto, 26 de abril de 2021.

IMÓVEL: Apartamento nº 803, Torre 11, Portal Vale das Nascentes, avenida Eduardo Andréa Matarazzo nº 6.130.

Apartamento nº 803, localizado no 8º pavimento da Torre 11, 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: 111435311YF000305114NE21R.

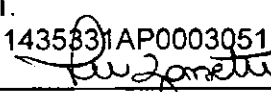
A Escrevente: , (Tatiane Marques Zanetti).

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: 111435311AP000305115CB215.

A Escrevente: , (Tatiane Marques Zanetti).

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 08 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\$ 21.303.458,16 (vinte e um milhões, trezentos e três mil, quatrocentos e cinquenta e oito reais e dezesseis centavos). Valor proporcional: **R\$ 110.955,51** (cento e dez mil, novecentos e cinquenta e cinco reais e cinquenta e um centavos).

Selo digital número: 111435311TG000305116OT21W.

A Escrevente: , (Tatiane Marques Zanetti).

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0207234-10

MATRÍCULA

207.234

FICHA

01

Verso

M.196.551/Apto.803 - Torre 11 FCC: 11.792

Av.03 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 04 de outubro de 2022- (prenotação nº 528.369 de 19/09/2022).

Por instrumento particular nº 8.7877-1490551-1, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei 4.380/1964, firmado neste município em 01 de setembro de 2022, 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\$ 110.955,51** (cento e dez mil, novecentos e cinquenta e cinco reais e cinquenta e um centavos).

Selo digital número: 111435331U000496472UJ220.

O Escrevente: Rafael Talamoni, (Rafael Talamoni).

R.04 - VENDA E COMPRA.

Em 04 de outubro de 2022- (prenotação nº 528.369 de 19/09/2022).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL VALE DAS NASCENTES SPE LTDA**, NIRE nº 35236052372, já qualificada, **VENDEU** a **YANN BRUNO DA SILVA GONÇALVES**, brasileiro, solteiro, maior, proprietário de estabelecimento de prestação de serviços, CPF/MF nº 425.881.438-57, residente e domiciliado neste município, na rodovia José Fregonesi SP 328 nº 985, torre 05, bloco A, apto. 33, Country Village, o imóvel objeto da presente ficha, pelo valor de **R\$ 18.220,51** (dezoito mil, duzentos e vinte reais e cinquenta e um centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: **1)** Valor total e origem dos recursos: **R\$ 222.600,00**, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R\$ 90.566,64** pagos com recursos próprios, **R\$ 24.461,00** pagos com recursos concedidos pelo FGTS/União sob a forma de desconto e **R\$ 107.572,36** pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. **2)** Aplicação dos recursos: **R\$ 18.220,51** (dezoito mil, duzentos e vinte reais e cinquenta e um centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e **R\$ 204.379,49** (duzentos e quatro mil, trezentos e setenta e nove reais e quarenta e nove centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: **R\$ 11.769,11**. O prazo para construção desta unidade habitacional é de 11 meses.

Selo digital número: 111435321BW000496473GW22T.

O Escrevente: Rafael Talamoni, (Rafael Talamoni).

R.05 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 04 de outubro de 2022- (prenotação nº 528.369 de 19/09/2022).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **YANN BRUNO DA SILVA GONÇALVES**, 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\$ 107.572,36** (cento e sete mil,

(segue na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/66TM4-7BWM-MU33H-FSXMP>



Valide aqui este documento

CNM nº: 111435.2.0207234-10

MATRÍCULA
207.234

FICHA
02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

M.196.551/Apto.803 - Torre 11 FCC: 11.792
Ribeirão Preto, 04 de outubro de 2022.

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

quinhentos e setenta e dois reais e trinta 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\$ 599,99, com vencimento para 03/10/2022, 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 ficha. Para os efeitos do art. 24, VI, da Lei 9.514/97 foi estipulado o valor da garantia em R\$ 222.600,00 (duzentos e vinte e dois mil e seiscentos 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: 111435321RV000496474VJ226.

O Escrevente: Rafael Talamoni, (Rafael Talamoni).

Av.06/207.234 - 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 207.234, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula, já concluído.

Selo digital número: 111435831VD000573734KP23F.

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

Av.07/207.234 - 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: 111435831PQ000573735SJ23G.

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

R.08/207.234 - 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

(segue no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/66TM4-7BWMU33H-FSXMP>



Valide aqui
este documento

CNM n°: 111435.2.0207234-10

MATRÍCULA
207.234

FICHA
02
Verso

empreendimento denominado **Portal Vale das Nascentes**, o apartamento objeto desta matrícula, o qual foi avaliado em R\$ 222.600,00, teve os **direitos de devedor fiduciante** atribuídos a **YANN BRUNO DA SILVA GONÇALVES**, e os **direitos de credora fiduciária** foram atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todos já qualificados.

Selo digital número: 111435321FB000573736KN23G.

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

Av.09/207.234 - CADASTRO.

Em 30 de dezembro de 2025 - (prenotação n° 586.780 de 22/05/2025).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 18 de dezembro de 2025, recepcionado eletronicamente, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, SP, em 10 de dezembro de 2025, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte **394.775**.

Selo Digital: 1114353E1T000000972067257.

O Escrevente: , (**Wesley dos Santos Teixeira**)

Av.10/207.234 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 30 de dezembro de 2025 - (prenotação n° 586.780 de 22/05/2025).

Por requerimento mencionado na Av.09, 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 n° 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\$ 232.518,00** (duzentos e trinta e dois mil, quinhentos e dezoito reais). Valor venal: R\$ 84.308,92.

Selo Digital: 111435331T00000097206825R.

O Escrevente: , (**Wesley dos Santos Teixeira**)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/66TM4-7BWM-MU33H-FSXMP>

v



Valide aqui
este documento

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

CERTIDÃO

Prenotação nº 586.780 - IN01384230C

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 207.234** 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, 30/12/2025 - 14:40

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 111435391T0000097206625J. 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/66TM4-7BWM-MU33H-FSXMP>

v