

MATRÍCULA

204.999

FICHA

01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Ribeirão Preto, 22 de novembro de 2022.

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 12, Torre 5, Bloco A, Lar Florença, avenida General Euclides de Figueiredo nº 1.655.

Apartamento nº 12, localizado no 1º pavimento da Torre 5, Bloco A, do empreendimento, em fase de construção, denominado Lar Florença, situado neste município, na avenida General Euclides de Figueiredo nº 1.655, que possuirá a área privativa coberta de 42,810 metros quadrados, área comum de divisão não proporcional de 22,890 metros quadrados, incluindo nesta o direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem individual e indeterminada e áreas de circulação, área comum de divisão proporcional de 38,471 metros quadrados, totalizando a área de 104,171 metros quadrados, correspondendo-lhe ainda uma fração ideal no terreno de 0,003108680.

CADASTRO MUNICIPAL: 387.622 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: LAR FLORENÇA INCORPORADORA SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 45.856.448/0001-40, NIRE nº 35238859591, com sede neste município, na avenida Wladimir Meirelles Ferreira nº 1.465, sala 217-AU, Jardim Botânico.

REGISTRO ANTERIOR: R.07/196.608 de 12 de julho de 2022; matrícula nº 203.042 de 12 de julho de 2022; e incorporação de condomínio registrada sob nº 01 na matrícula nº 203.042 em 21 de julho de 2022. Matrícula aberta em conformidade com disposto no artigo nº 237-A, §4º, da Lei nº 6.015/1973.

Ribeirão Preto, 22 de novembro de 2022 - (prenotação nº 530.374 de 25/10/2022).

Selo digital número: 111435311PF000518874XK22T.

O Escrevente:  (Paulo Cesar Alves).**Av.01/204.999 - TRANSPORTE DE REGIME DE AFETAÇÃO.**

Em 22 de novembro de 2022 - (prenotação nº 530.374 de 25/10/2022).

Procede-se a presente averbação para constar que em conformidade com a averbação nº 02 da matrícula nº 203.042 de 21 de julho de 2022, LAR FLORENÇA INCORPORADORA SPE LTDA, já qualificada, na qualidade de incorporadora do empreendimento que se denominará Lar Florença, submeteu a incorporação registrada sob nº 01 da matrícula nº 203.042, ao REGIME DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO, nos termos do artigo 31-A e 31-B da Lei nº 4.591/1964 (redação da Lei nº 10.931/2004), 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: 111435311HG000518875YS22M.

O Escrevente:  (Paulo Cesar Alves).**Av.02/204.999 - TRANSPORTE DE HIPOTECA.**

Em 22 de novembro de 2022 - (prenotação nº 530.374 de 25/10/2022).

(segue no verso)

MATRÍCULA

204.999

FICHA

01

Verso

Procede-se a presente averbação para constar que, em conformidade com o registro nº 04 da matrícula nº 203.042 de 14 de novembro de 2022, o imóvel objeto desta matrícula encontra-se **HIPOTECADO** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes nºs 3/4, para garantia da dívida no valor de R\$ 17.690.844,00 (dezesete milhões, seiscentos e noventa mil, oitocentos e quarenta e quatro reais). Origem dos recursos: FGTS/Programa Casa Verde e Amarela. Valor proporcional: **R\$ 110.567,77**. Selo digital número: 111435331CI000518876QM22C.

O Escrevente: _____, (Paulo Cesar Alves).

Av.03/204.999 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 06 de julho de 2023- (prenotação nº 544.157 de 29/06/2023).

Por instrumento particular nº 8.7877.1652398-5, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61, § 5º da Lei 4.380/1964, firmado neste município em 03 de maio de 2023, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da hipoteca objeto da **Av.02/204.999**, em virtude da quitação outorgada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. Valor da dívida: **R\$ 110.567,77** (cento e dez mil, quinhentos e sessenta e sete reais e setenta e sete centavos).

Selo digital número: 111435331KT000595236EA23M.

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

R.04/204.999 - VENDA E COMPRA.

Em 06 de julho de 2023- (prenotação nº 544.157 de 29/06/2023).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **LAR FLORENÇA INCORPORADORA SPE LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **KAIO EDUARDO ROBLES CUSTODIO**, brasileiro, solteiro, maior, trabalhador de construção civil, RG nº 60.250.840-X-SSP/SP, CPF/MF nº 505.205.768-70, residente e domiciliado neste município, na rua Lara Nilza Raffaini Cação nº 630, bloco 14, apto. 13, Quintino Facci II, o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de **R\$ 27.964,88** (vinte e sete mil, novecentos e sessenta e quatro reais e oitenta e oito centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: **1)** Valor total e origem dos recursos: R\$ 165.990,00, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R\$ 36.774,91** pagos com recursos próprios, **R\$ 19.166,00** pagos com recursos concedidos pelo FGTS/União sob a forma de desconto e **R\$ 110.049,09** pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. **2)** Aplicação dos recursos: **R\$ 27.964,88** (vinte e sete mil, novecentos e sessenta e quatro reais e oitenta e oito centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e **R\$ 138.025,12** (cento e trinta e oito mil e vinte e cinco reais e doze centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: R\$ 32.441,59. O prazo para construção desta unidade

(segue na ficha 02)

MATRÍCULA

204.999

FICHA

02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 06 de julho de 2023.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

habitacional é de 27 meses.

Selo digital número: 111435321UK000595237DE23S.

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

R.05/204.999 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 06 de julho de 2023- (prenotação nº 544.157 de 29/06/2023).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **KAIO EDUARDO ROBLES CUSTODIO**, já qualificado, deu 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 pelo devedor fiduciante, no valor de **R\$ 110.049,09** (cento e dez mil e quarenta e nove reais e nove 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, e juros a taxa nominal de 0.4159% ao mês e efetiva de 0.4167% ao mês, sendo a primeira delas, no valor de R\$ 610,45, com vencimento para 12/06/2023, 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\$ 185.000,00 (cento e oitenta 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 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: 111435321WI000595238WW23G.

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

Av.06/204.999 - CONCLUSÃO DE OBRA.

Em 09 de setembro de 2024- (prenotação nº 568.135 de 25/07/2024).

Por instrumento particular firmado neste município em 24 de julho de 2024, recepcionado eletronicamente, procede-se a presente averbação para constar que foi concluída a construção do empreendimento denominado **Lar Florença**, que recebeu o nº **1655 da avenida General Euclides de Figueiredo**, conforme Av.07/203.042, e foi registrada a instituição do respectivo condomínio, conforme R.08/203.042.

Selo digital número: 111435331GY000755433FB24T.

A Escrevente: _____, (Jeane Andréia Vick).

(segue no verso)

MATRÍCULA

204.999

FICHA

02

Verso

Av.07/204.999 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.**Em 09 de setembro de 2024** - (prenotação nº 568.135 de 25/07/2024).

Por instrumento particular firmado neste município em 24 de julho de 2024, recepcionado eletronicamente, procede-se a presente averbação para constar que a convenção do condomínio "Lar Florença" foi registrada nesta data e unidade de serviço, no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº 15.241.

Selo digital número: 111435331VM000755434JE24Y.

A Escrevente: , (Jeane Andréia Vick).**R.08/204.999 - ATRIBUIÇÃO.****Em 09 de setembro de 2024** - (prenotação nº 568.135 de 25/07/2024).

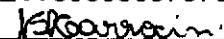
Por instrumento particular firmado neste município em 24 de julho de 2024, recepcionado eletronicamente, procede-se o presente registro para consignar que, em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado Lar Florença, o apartamento objeto desta matrícula, o qual foi avaliado em R\$ 138.025,12, teve os **direitos de devedor fiduciante** atribuídos a **KAIO EDUARDO ROBLES CUSTODIO** e os **direitos de credora fiduciária** foram atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todos já qualificados.

Selo digital número: 111435321HC000755435HH24X.

A Escrevente: , (Jeane Andréia Vick).**Av.09/204.999 - CADASTRO.****Em 23 de dezembro de 2025** - (prenotação nº 590.223 de 15/07/2025).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 16 de dezembro de 2025, recepcionado eletronicamente, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, SP, em 18 de dezembro de 2025, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte 405.740.

Selo Digital: 1114353E1T00000097075925S.

A Escrevente: , (Joseane Soares Forggia Carrocini)**Av.10/204.999 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.****Em 23 de dezembro de 2025** - (prenotação nº 590.223 de 15/07/2025).

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 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\$ 189.846,94** (cento e oitenta e nove mil, oitocentos e quarenta e seis reais e noventa e quatro centavos). Valor venal: R\$ 60.657,72.

(Segue na ficha 03)

MATRÍCULA

204.999

FICHA

03

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 23 de dezembro de 2025.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Selo Digital: 111435331T00000097076025V.

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

CERTIDÃO

Prenotação nº 590.223 - IN01415312C

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 204.999** 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, 23/12/2025 - 13:16

Assinada digitalmente, por:
Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad - Oficial

As custas e emolumentos relativos à emissão desta certidão se encontram incluídas no recibo de atos praticados anexo ao título. Selo Digital nº 111435391T000000970758254. Para conferir a procedência deste documento acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>