



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3BGTY-DK4SH-K5RVV-ZCM5P>

CNM nº: 111435.2.0204051-53

MATRÍCULA
204.051

FICHA
01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 01 de novembro de 2022.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 17, Residencial São Francisco, rua São Francisco nº 1.343. Apartamento nº 17, localizado no 2º pavimento ou 1º andar, do empreendimento, em fase de construção, denominado Residencial São Francisco, situado neste município, na rua São Francisco nº 1.343, que possuirá a área privativa 47,5000 metros quadrados, 39,2497 metros quadrados de área comum, incluído nesta o direito de uso de uma vaga de garagem individual e indeterminada, perfazendo a área total de 86,7497 metros quadrados, equivalente a fração ideal de 1,483786%.

CADASTRO MUNICIPAL: 339.602 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: SÃO FRANCISCO INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 24.758.512/0001-80, NIRE nº 35229764052, com sede neste município, na avenida Professor João Fiusa nº 1.901, sala 602, 6º andar, Jardim Botânico.

REGISTRO ANTERIOR: R.03/166.318 de 14 de novembro de 2017; e incorporação de condomínio registrada sob nº 04 na matrícula nº 166.318 em 29 de novembro de 2017. Matrícula aberta em conformidade com disposto no artigo nº 237-A, §4º, da Lei nº 6.015/1973.

Ribeirão Preto, 01 de novembro de 2022 - (prenotação nº 529.547 de 10/10/2022).

Selo digital número: 111435311BF000506019IP227.

O Escrevente: Vitor Pessotti Candido, (Vitor Pessotti Candido).

Av.01/204.051 - TRANSPORTE DE HIPOTECA.

Em 01 de novembro de 2022 - (prenotação nº 529.547 de 10/10/2022).

Procede-se a presente averbação para constar que, em conformidade com o registro nº 11 da matrícula nº 166.318 de 01 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\$ 6.819.030,50 (seis milhões, oitocentos e dezenove mil, trinta reais e cinquenta centavos). Origem dos recursos: SBPE.

Valor proporcional: R\$ 115.576,79.

Selo digital número: 111435331PR000506020EX223.

O Escrevente: Vitor Pessotti Candido, (Vitor Pessotti Candido).

Av.02/204.051 - TRANSPORTE DE REGIME DE AFETAÇÃO.

Em 01 de novembro de 2022 - (prenotação nº 529.547 de 10/10/2022).

Procede-se a presente averbação para constar que em conformidade com averbação nº 06 da matrícula nº 166.318 de 29 de novembro de 2017, **SÃO FRANCISCO INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SPE LTDA**, já qualificada, na qualidade de incorporadora do empreendimento que se denominará **Residencial São Francisco**, submeteu a incorporação registrada sob nº 04 na matrícula nº 166.318, ao **REGIME DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**, nos termos do artigo 31-A e 31-B da Lei nº 4.591/1964

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0204051-53

MATRÍCULA

204.051

FICHA

01

Verso

(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: 111435331UA000506021RB224.

O Escrevente: Vitor Pessotti Candido, (Vitor Pessotti Candido).

Av.03/204.051 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 15 de dezembro de 2022- (prenotação nº 532.153 de 30/11/2022).

Por instrumento particular nº 8.7877.1549441-8, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61, § 5º da Lei 4.380/1964, firmado neste município em 18 de novembro de 2022, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da hipoteca objeto da **Av.02/204.051**, em virtude da quitação outorgada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. Valor da dívida: **R\$ 115.576,79** (cento e quinze mil, quinhentos e setenta e seis reais e setenta e nove centavos).

Selo digital número: 111435331FO000524728MX22N.

O Escrevente: Rafael Talamoni, (Rafael Talamoni).

R.04/204.051 - VENDA E COMPRA.

Em 15 de dezembro de 2022- (prenotação nº 532.153 de 30/11/2022).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **SÃO FRANCISCO INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SPE LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **1) LAURA RODRIGUES DE SOUZA**, brasileira, solteira, maior, auxiliar de estoque, CPF/MF nº 538.474.678-59, residente e domiciliada neste município, na rua Para nº 2.115, Ipiranga, e **2) WILSON ROBERTO ARAUJO RIBEIRO JUNIOR**, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de escritório, CPF/MF nº 453.773.238-58, residente e domiciliado neste município, na rua Geralda Artiaga Gregg nº 135 Jardim Paiva I, o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de **R\$ 23.437,50** (vinte e três mil, quatrocentos e trinta e sete reais e cinquenta centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: **1) Valor total e origem dos recursos: R\$ 215.000,00**, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R\$ 40.001,00** pagos com recursos próprios, **R\$ 2.999,00** desconto concedido pelo FGTS/União, e **R\$ 172.000,00** pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. **2) Aplicação dos recursos: R\$ 23.437,50** (vinte e três mil, quatrocentos e trinta e sete reais e cinquenta centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e **R\$ 191.562,50** (cento e noventa e um mil, quinhentos e sessenta e dois reais e cinquenta centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: R\$ 10.930,89. O prazo para construção desta unidade habitacional é de 23 meses.

Selo digital número: 111435321WB000524729AY22B.

(segue na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3BGTY-DK4SH-K5RVV-ZCM5P>



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0204051-53

MATRÍCULA

204.051

FICHA

02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 15 de dezembro de 2022.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

O Escrevente: Rafael Talamoni, (Rafael Talamoni).

R.05/204.051 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 15 de dezembro de 2022- (prenotação nº 532.153 de 30/11/2022).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, 1) LAURA RODRIGUES DE SOUZA e 2) WILSON ROBERTO ARAUJO RIBEIRO JUNIOR, 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\$ 172.000,00 (cento e setenta e dois mil 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 6,00% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 6,1677% ao ano, sendo a primeira delas, no valor de R\$ 1.081,64, com vencimento para 20/12/2022, 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\$ 215.000,00 (duzentos e quinze 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: 111435321KL000524730WJ22E.

O Escrevente: Rafael Talamoni, (Rafael Talamoni).

Av.06/204.051 - CONCLUSÃO DE OBRA.

Em 16 de setembro de 2024- (prenotação nº 569.942 de 22/08/2024).

Por instrumento particular firmado neste município em 22 de agosto de 2024, procede-se a presente averbação para constar que foi concluída a construção do empreendimento denominado Residencial São Francisco, que recebeu os nºs 1.343 da rua São Francisco (residencial), e 1.440 (loja 01), 1.434 (loja 02), 1.430 (loja 03) e 1.426 (loja 04) todas da rua Coronel Américo Batista (comerciais), conforme Av.13/166.318, e foi registrada a instituição do respectivo condomínio, conforme R.04/166.318.

Selo digital número: 111435331QC000759229WN24D.

O Escrevente: Vitor Pessotti Candido, (Vitor Pessotti Candido).

Av.07/204.051 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Em 16 de setembro de 2024 - (prenotação nº 569.942 de 22/08/2024).

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0204051-53

MATRÍCULA

204.051

FICHA

02

Verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3BGTY-DK4SH-K5RVV-ZCM5P>

Por instrumento particular firmado neste município em 22 de agosto de 2024, procede-se a presente averbação para constar que a convenção do condomínio "**Residencial São Francisco**" foi registrada nesta data e unidade de serviço, no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº **15.246**.

Selo digital número: 111435331VL000759231DD24D.

O Escrevente: *Vitor Pessotti Candido*, (Vitor Pessotti Candido).

R.08/204.051 - ATRIBUIÇÃO.

Em 16 de setembro de 2024 - (prenotação nº 569.942 de 22/08/2024).

Por instrumento particular firmado neste município em 22 de agosto de 2024, procede-se o presente registro para consignar que, em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **Residencial São Francisco**, o apartamento objeto desta matrícula, o qual foi avaliado em R\$ 191.562,50, teve os **direitos de devedores fiduciários** atribuídos a **1) LAURA RODRIGUES DE SOUZA**, e **2) WILSON ROBERTO ARAUJO RIBEIRO JUNIOR**, e os **direitos de credora fiduciária** foram atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todos já qualificados.

Selo digital número: 111435321PP000759232MP24N.

O Escrevente: *Vitor Pessotti Candido*, (Vitor Pessotti Candido).

Av.09/204.051 - CADASTRO E CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP.

Em 29 de julho de 2026 - (prenotação nº 607.357 de 08/04/2026).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 17 de julho de 2026, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, SP, em 23 de julho de 2026, procede-se a presente averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se lançado sob o número de contribuinte **367.429** e com código de endereçamento postal - **CEP 14060-090**.

Selo Digital: 1114353E1T00000107623526B.

A Escrevente: *Thayná Vitória Oliveira da Silva*, (Thayná Vitória Oliveira da Silva)

Av.10/204.051 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 29 de julho de 2026 - (prenotação nº 607.357 de 08/04/2026).

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\$ 227.175,45** (duzentos e vinte e sete mil, cento e setenta e cinco reais e quarenta e cinco centavos). Valor venal: R\$ 88.079,77.

(Segue na ficha 03)



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3BGTY-DK4SH-K5RVV-ZCM5P>

CNM nº: 111435.2.0204051-53

MATRÍCULA

204.051

FICHA

03

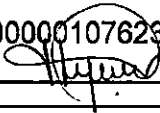
1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 29 de julho de 2026.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Selo Digital: 111435331T00000107623626V.

A Escrevente:  **(Thayná Vitória Oliveira da Silva)**

CERTIDÃO

Prenotação nº 607.357 - IN01573372C

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 204.051** 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, 29/07/2026 - 14:08

Assinada digitalmente, por:

Thayná Vitória Oliveira da Silva - Escrevente

As custas e emolumentos relativos à emissão desta certidão se encontram incluídas no recibo de atos praticados anexo ao título.
Selo Digital nº 111435391T00000107623426N. Para conferir a procedência deste documento acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>