



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y2NUU-Y9Y69-Q6BJX-GMGVX>

CNM nº: 111435.2.0204539-44

MATRÍCULA
204.539

FICHA
01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 08 de novembro de 2022.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 104, Torre 4, Residencial Art Planalto, rua José Roberto Rodrigues nº 351.

Apartamento nº 104, localizado no 1º pavimento, Torre 4, do empreendimento, em fase de construção, denominado Residencial Art Planalto, situado neste município, na rua José Roberto Rodrigues nº 351, que possuirá a área real total de 99,278 metros quadrados, sendo 55,520 metros quadrados de área real privativa, 21,840 metros quadrados de área comum de divisão não proporcional, incluído nesta o direito de uso de uma vaga de garagem individual e indeterminada e área de circulação, área comum de divisão proporcional de 21,918 metros quadrados, correspondendo-lhe ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,2369430%.

CADASTRO MUNICIPAL: 367.217 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: ART PLANALTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 21.435.461/0001-67, NIRE nº 35228785498, com sede neste município, na avenida Independência nº 3.840, Loja 2-I, Jardim Califórnia.

REGISTRO ANTERIOR: R.03/185.189 de 24 de agosto de 2020; e incorporação de condomínio registrada sob nº 04 na matrícula nº 185.189 em 25 de novembro de 2020. Matrícula aberta em conformidade com disposto no artigo nº 237-A, §4º, da Lei nº 6.015/1973.

Ribeirão Preto, 08 de novembro de 2022 - (prenotação nº 530.459 de 26/10/2022).

Selo digital número: 111435314L000509170TR22I.

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

Av.01/204.539 - TRANSPORTE DE REGIME DE AFETAÇÃO.

Em 08 de novembro de 2022 - (prenotação nº 530.459 de 26/10/2022).

Procede-se a presente averbação para constar que em conformidade com a averbação nº 06 da matrícula nº 185.189 de 25 de novembro de 2020, a ART PLANALTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO SPE LTDA, já qualificada, na qualidade de incorporadora do empreendimento que se denominará Residencial Art Planalto, submeteu a incorporação registrada sob nº 04 da matrícula nº 185.189, 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: 111435331AR000509171QH227.

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

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0204539-44

MATRÍCULA

204.539

FICHA

01

Verso

R.02/204.539 - HIPOTECA.

Em 01 de março de 2023- (prenotação nº 536.925 de 23/02/2023).

Por instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças - contrato nº 8.7877.1592822-1, firmado neste município, em 05 de janeiro de 2023, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61, § 5º da Lei 4.380/1964, **ART PLANALTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada, deu em **GARANTIA HIPOTECÁRIA** o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com os demais apartamentos integrantes da torre 03 e da torre 04, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida no valor de **R\$ 9.562.713,00** (nove milhões, quinhentos e sessenta e dois mil, setecentos e treze reais), valor este a ser utilizado e amortizado da seguinte forma: **a) LIBERAÇÃO DO CRÉDITO:** O crédito será disponibilizado em parcelas mensais, conforme o andamento das obras, de acordo com o percentual apontado no Relatório de Acompanhamento de Empreendimento (RAE) emitido pela credora, na forma do título; **b) ENCARGOS FINANCEIROS:** Sobre o valor da dívida foi ajustada a incidência de juros à taxa nominal de 8.0000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 8.3000% ao ano, na forma constante do título; **c) PRAZOS DO FINANCIAMENTO:** Período de construção: 18 meses; prazo de amortização: 24 meses; e **d) FORMA DE PAGAMENTO:** O primeiro pagamento será realizado no primeiro dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento para o término da obra. O valor dos imóveis para fins do artigo 1.484 do Código Civil é de R\$ 21.780.000,00 (vinte e um milhões, setecentos e oitenta mil reais). Demais termos e condições constantes do título. Valor proporcional: R\$ 79.689,27. Origem dos recursos: FGTS/Programa Casa Verde e Amarela.

Selo digital número: 111435321V000552505ST23T.

O Escrevente: Rafael Talamoni, (Rafael Talamoni).

Av.03/204.539 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 17 de maio de 2023- (prenotação nº 540.467 de 27/04/2023).

Por instrumento particular nº 8.7877.1634725-7 firmado neste município em 06 de abril de 2023, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da hipoteca objeto do **R.02/204.539**, em virtude da quitação outorgada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. Valor da dívida: **R\$ 79.689,27** (setenta e nove mil, seiscentos e oitenta e nove reais e vinte e sete centavos).

Selo digital número: 111435331VY000578441JX23L.

A Escrevente: Juliana Ferraz Ferrari dos Santos, (Juliana Ferraz Ferrari dos Santos).

R.04/204.539 - VENDA E COMPRA.

(segue na ficha 02)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0204539-44

MATRÍCULA

204.539

FICHA

02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CAMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 17 de maio de 2023.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

Em 17 de maio de 2023- (prenotação nº 540.467 de 27/04/2023).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **ART PLANALTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **GISELE GONÇALVES DA ROCHA**, brasileira, solteira, maior, analista de faturamento, RG nº 30.922.171-7-SSP/SP, CPF/MF nº 322.593.748-75, residente e domiciliada neste município, na travessa Tapuias nº 68, Pompeia, o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de **R\$ 15.401,30** (quinze mil, quatrocentos e um reais e trinta centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: 1) Valor total e origem dos recursos: **R\$ 180.000,00**, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R\$ 27.587,00** pagos com recursos próprios, **R\$ 8.413,00** desconto concedido pelo FGTS/União e **R\$ 144.000,00** pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. 2) Aplicação dos recursos: **R\$ 15.401,30** (quinze mil, quatrocentos e um reais e trinta centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e **R\$ 164.598,70** (cento e sessenta e quatro mil, quinhentos e noventa e oito reais e setenta centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: **R\$ 12.540,21**. Prazo para construção desta unidade habitacional: 15 meses.

Selo digital número: 111435321LX000578442XJ23K.

A Escrevente: _____, (Juliana Ferraz Ferrari dos Santos).

R.05/204.539 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 17 de maio de 2023- (prenotação nº 540.467 de 27/04/2023).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **GISELE GONÇALVES DA ROCHA**, já qualificada, 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 pela devedora fiduciante, no valor de **R\$ 144.000,00** (cento e quarenta e quatro 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 5,5000% ao ano e 0,4573% ao mês, correspondente a uma taxa efetiva de 5,6407% ao ano e 0,4583% ao mês, sendo a primeira delas, no valor de **R\$ 892,68**, com vencimento para 06/05/2023, e as seguintes em igual dia dos meses subsequentes. Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se a devedora possuidora direta e a credora fiduciária possuidora indireta do imóvel objeto desta matrícula. Para os efeitos do art. 24, VI, da Lei 9.514/1997 foi estipulado o valor da garantia em **R\$ 180.000,00** (cento e oitenta 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 9.514/1997. Origem dos recursos: FGTS/União. Demais cláusulas e

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0204539-44

MATRÍCULA

204.539

FICHA

02

Verso

condições constantes no título.

Selo digital número: 111435321HA000578443EL23T.

A Escrevente: *Juliana Ferraz Ferrari dos Santos* (Juliana Ferraz Ferrari dos Santos).

Av.06/204.539 - CONCLUSÃO DE OBRA.

Em 26 de junho de 2025 - (prenotação nº 586.421 de 16/05/2025).

Por instrumento particular firmado neste município em 16 de maio de 2025, procede-se a presente averbação para constar que foi concluída a construção da torre 4 do empreendimento denominado **Residencial Art Planalto**, que recebeu o nº 351 da rua **José Roberto Rodrigues**, conforme Av.17/185.189, e foi registrada a instituição parcial do respectivo condomínio, conforme R.18/185.189.

Selo Digital: 1114353E1T00000087802225G.

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

Av.07/204.539 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Em 26 de junho de 2025 - (prenotação nº 586.421 de 16/05/2025).

Por instrumento particular firmado neste município em 16 de maio de 2025, procede-se a presente averbação para constar que a convenção do condomínio "**Residencial Art Planalto**", foi registrada nesta data e unidade de serviço, no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº 15.364.

Selo Digital: 1114353E1T00000087802325E.

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

R.08/204.539 - ATRIBUIÇÃO.

Em 26 de junho de 2025 - (prenotação nº 586.421 de 16/05/2025).

Por instrumento particular firmado neste município em 16 de maio de 2025, procede-se o presente registro para consignar que, em virtude da conclusão da obra da torre 4 do empreendimento denominado **Residencial Art Planalto**, o apartamento objeto desta matrícula, o qual foi avaliado em R\$ 164.598,70 (cento e sessenta e quatro mil, quinhentos e noventa e oito reais e setenta centavos), teve os **direitos de devedor fiduciante** atribuídos a **GISELE GONÇALVES DA ROCHA**, e os **direitos de credora fiduciária** foram atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todos já qualificados.

Selo Digital: 111435321T000000878024250.

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

Av.09/204.539 - CADASTRO E CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP.

Em 30 de julho de 2026 - (prenotação nº 607.638 de 13/04/2026).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 21 de julho de 2026, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, SP, em 10 de julho de 2026, procede-se a presente averbação para consignar que o imóvel objeto

(Segue na ficha 03)



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y2NUU-Y9Y69-Q6BJX-GMGVX>

CNM nº: 111435.2.0204539-44

MATRÍCULA
204.539

FICHA
03

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

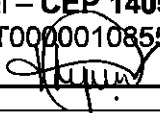
RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 30 de julho de 2026.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

desta matrícula encontra-se lançado sob o número de contribuinte **395.961** e com código de endereçamento postal – **CEP 14057-389**.

Selo Digital: 1114353E1T00000108553926W.

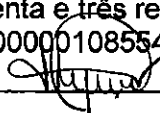
A Escrevente:  **(Thayná Vitória Oliveira da Silva)**

Av.10/204.539 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 30 de julho de 2026 - (prenotação nº 607.638 de 13/04/2026).

Por requerimento mencionado na Av.09, tendo em vista a regular notificação da 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\$ 186.983,30** (cento e oitenta e seis mil, novecentos e oitenta e três reais e trinta centavos). Valor venal: R\$ 84.811,36.

Selo Digital: 111435331T00000108554026Z.

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

CERTIDÃO

Prenotação nº 607.638 - IN01577731C

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 204.539** 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, 30/07/2026 - 11:48

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 111435391T000001085538268. Para conferir a procedência deste documento acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>