



Valide aqui este documento

CNM nº: 111435.2.0212133-57

MATRÍCULA

212.133

FICHA

01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.186.519/Apto.102 - B.3 FCC: 13.116

Ribeirão Preto, 31 de agosto de 2022.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 102, Bloco 3, Conquista Horizonte, rua Geraldo Rinhel Sobrinho nº 400.

Apartamento nº 102, localizado no pavimento térreo, Bloco 3, do empreendimento em fase de construção, denominado Conquista Horizonte, situado neste município, na rua Geraldo Rinhel Sobrinho nº 400, que possuirá área privativa total de 54,200 metros quadrados, área de uso comum de 48,717 metros quadrados, área real total de 102,917 metros quadrados, e coeficiente de proporcionalidade de 0,002261425, com direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem individual e indeterminada.

CADASTRO MUNICIPAL: 372.903 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: NOVA ALMENARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 28.835.733/0001-65, NIRE nº 31210947743, com sede em Belo Horizonte/MG, na rua dos Otoni nº 177, Santa Efigênia.

REGISTRO ANTERIOR: R.05/186.519 de 31 de janeiro de 2022; e incorporação de condomínio registrada sob nº 06 na matrícula nº 186.519 em 21 de fevereiro de 2022. 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, 31 de agosto de 2022 - (prenotação nº 526.615 de 19/08/2022).

Selo digital número: 111435311E|000483815PT22Z.

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

Av.01 - TRANSPORTE DE REGIME DE AFETAÇÃO.

Em 31 de agosto de 2022 - (prenotação nº 526.615 de 19/08/2022).

Procede-se a presente averbação para constar que em conformidade com a averbação nº 07 da matrícula nº 186.519 de 21 de fevereiro de 2022, NOVA ALMENARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, na qualidade de incorporadora do empreendimento que se denominará Conquista Horizonte, submeteu a incorporação registrada sob nº 06 da matrícula nº 186.519, 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: 111435331OT000483816NY22P.

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

R.02 - HIPOTECA.

Em 16 de novembro de 2022- (prenotação nº 530.867 de 03/11/2022).

Por instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças - contrato nº

(segue no verso)



Valide aqui este documento

CNM nº: 111435.2.0212133-57

MATRÍCULA

212.133

FICHA

02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

M.186.519/Apto.102 - B.3 FCC: 13.116
Ribeirão Preto, 07 de novembro de 2023.

RIBEIRÃO PRETO - SP
LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Av.04 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 07 de novembro de 2023- (prenotação nº 551.316 de 27/10/2023).

Por instrumento particular nº 8.7877.1820875-0, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61, § 5º da Lei 4.380/1964, firmado neste município em 20 de outubro de 2023, recepcionado eletronicamente, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da hipoteca objeto do R.02 da presente ficha, em virtude da quitação outorgada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. Valor da dívida: **R\$ 85.937,50** (oitenta e cinco mil, novecentos e trinta e sete reais e cinquenta centavos).

Selo digital número: 111435331NC000645884HY23D.

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

R.05 - VENDA E COMPRA.

Em 07 de novembro de 2023- (prenotação nº 551.316 de 27/10/2023).

Por instrumento particular mencionado na Av.04, **NOVA ALMENARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **1) ANA FLAVIA MARTINS DE OLIVEIRA**, brasileira, solteira, maior, técnica em agronomia e agrimensura, RG nº 55.696.674-0-SSP/SP, CPF/MF nº 444.086.978-50, residente e domiciliada em Dumont/SP, na avenida Vinte e Um de Março nº 145, fundos, Centro, e **2) ADELINE COCHONI DA COSTA**, brasileira, solteira, maior, vendedora de comércio varejista e atacadista, RG nº 60.503.399-7-SSP/SP, CPF/MF nº 559.518.178-89, residente e domiciliada em Dumont/SP, na avenida Vinte e Um de Março nº 145, fundos, Centro, o imóvel objeto da presente ficha, pelo valor de **R\$ 12.187,72** (doze mil, cento e oitenta e sete reais e setenta e dois centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: **1) Valor total e origem dos recursos: R\$ 202.500,00**, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R\$ 41.731,30** pagos com recursos próprios, **R\$ 2.224,00** desconto concedido pelo FGTS/União, **R\$ 13.000,00** subvenção FPHIS e **R\$ 145.544,70** pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. **2) Aplicação dos recursos: R\$ 12.187,72** (doze mil, cento e oitenta e sete reais e setenta e dois centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e **R\$ 190.312,28** (cento e noventa mil, trezentos e doze reais e vinte e oito centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: R\$ 29.469,84. O prazo para construção desta unidade habitacional: 01/12/2025.

Selo digital número: 111435321FC000645885RE23P.

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

R.06 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 07 de novembro de 2023- (prenotação nº 551.316 de 27/10/2023).

Por instrumento particular mencionado na Av.04, **1) ANA FLAVIA MARTINS DE OLIVEIRA** e **2) ADELINE COCHONI DA COSTA**, já qualificadas, deram em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** o imóvel objeto da presente ficha à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com

(segue no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6BY59-WFSWH-VVABB-L8E9T>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0212133-57

MATRÍCULA

212.133

FICHA

02

Verso

M.186.519/Apto.102 - B.3 FCC: 13.116

sede em Brasília/DF, na Setor Bancário Sul quadra 04, lotes 03 e 04, inscrito no CNPJ/MF sob 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 pelas devedoras fiduciárias, no valor de **R\$ 145.544,70** (cento e quarenta e cinco mil, quinhentos e quarenta e quatro reais e setenta 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 7,00% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 7,2290% ao ano, sendo a primeira delas, no valor de R\$ 981,61, com vencimento para 20/11/2023, e as seguintes em igual dia dos meses subsequentes. Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se as devedoras possuidoras diretas 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\$ 202.500,00 (duzentos e dois mil e quinhentos reais) conforme cláusula 23. De acordo com a cláusula 20 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 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: 111435321FG000645887PW23I.

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

Av.07/212.133 - CONCLUSÃO DE OBRA.

Em 20 de junho de 2024 - (prenotação nº 562.504 de 06/05/2024).

Por requerimento firmado neste município em 23 de abril de 2024, recepcionado eletronicamente, procede-se a presente averbação para constar que em virtude da construção do empreendimento denominado **Conquista Horizonte**, que recebeu o nº 400 da rua **Geraldo Rinel Sobrinho** (Av.11/186.519) e instituição do respectivo condomínio (R.12/186.519), esta ficha passa a constituir a matrícula nº 212.133, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula, já concluído.

Selo digital número: 111435334SW000725067AD24A.

O Escrevente: _____, (Paulo Cesar Alves).

Av.08/212.133 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Em 20 de junho de 2024 - (prenotação nº 562.504 de 06/05/2024).

Por requerimento firmado neste município em 23 de abril de 2024, recepcionado eletronicamente, procede-se a presente averbação para constar que a convenção do condomínio "**Conquista Horizonte**" foi registrada nesta data e unidade de serviço, no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº 15.199.

Selo digital número: 111435334QS000725068DS241.

O Escrevente: _____, (Paulo Cesar Alves).

(segue na ficha 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6BY59-WFSWH-VVABB-L8E9T>



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0212133-57

MATRÍCULA

212.133

FICHA

03

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 20 de junho de 2024.


LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

R.09/212.133 - ATRIBUIÇÃO.

Em 20 de junho de 2024 - (prenotação nº 562.504 de 06/05/2024).

Por requerimento firmado neste município em 23 de abril de 2024, recepcionado eletronicamente, procede-se o presente registro para consignar que, em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **Conquista Horizonte**, o apartamento objeto desta matrícula, o qual foi avaliado em R\$ 202.500,00, teve os **direitos de devedor fiduciante** atribuídos a **1) ANA FLAVIA MARTINS DE OLIVEIRA** e **2) ADELINE COCHONI DA COSTA** e os **direitos de credora fiduciária** foram atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todos já qualificados.

Selo digital número: 111435321YG000725089YB24Y.

A Escrevente:  (Paulo Cesar Alves).

Av.10/212.133 - CADASTRO.

Em 18 de dezembro de 2025 - (prenotação nº 592.253 de 15/08/2025).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 05 de dezembro de 2025, recepcionado eletronicamente, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, SP, em 12 de dezembro de 2025, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte **405.253**.

Selo Digital: 1114353E1T00000096821025I.

A Escrevente:  (Joseane Soares Forggia Carrocini)

Av.11/212.133 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 18 de dezembro de 2025 - (prenotação nº 592.253 de 15/08/2025).

Por requerimento mencionado na Av.10, tendo em vista a regular notificação das fiduciantes e o decurso de prazo sem a purgação da mora referente ao contrato de alienação fiduciária registrado sob nº 06 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\$ 206.187,70** (duzentos e seis mil, cento e oitenta e sete reais e setenta centavos). Valor venal: R\$ 64.978,60.

Selo Digital: 111435331T000000968211252.

A Escrevente:  (Joseane Soares Forggia Carrocini)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6BY59-WFSWH-VVABB-L8E9T>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

CERTIDÃO

Prenotação nº 592.253 - IN01434617C

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 212.133** até o dia útil anterior a esta data, incluindo o último ato sob nº 11, 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, 18/12/2025 - 16:22

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 111435391T00000096820925B. 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/6BY59-WFSWH-VVABB-L8E9T>

v