



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0206704-48

MATRÍCULA

206.704

FICHA

01

Verso

M.186.413/Apto.305 - B.10 FCC: 11.434

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: 36 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 fins do artigo 1.484 do Código Civil é de R\$ 34.717.000,00 (trinta e quatro milhões, setecentos e dezessete mil reais). Demais termos e condições constantes do título. Valor proporcional: R\$ 67.325,85.

Selo digital número: 111435321AG000390334KY21G.

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

Av.02 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 25 de agosto de 2022- (prenotação nº 526.409 de 17/08/2022).

Por instrumento particular nº 8.7877.1468809-0, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61, § 5º da Lei 4.380/1964, firmado neste município em 11 de agosto de 2022, recepcionado eletronicamente, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da hipoteca objeto do R.01 da presente ficha, em virtude da quitação outorgada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. Valor da dívida: R\$ 67.325,85 (sessenta e sete mil, trezentos e vinte e cinco reais e oitenta e cinco centavos).

Selo digital número: 111435331DN000481852KT221.

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

R.03 - VENDA E COMPRA.

Em 25 de agosto de 2022- (prenotação nº 526.409 de 17/08/2022).

Por instrumento particular mencionado na Av.02, **NOVA ALMENARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **LEONARDO MAGALHÃES SANTOS**, brasileiro, estivador, carregador, embalador e assemelhados, RG nº 66.070.062-1-SSP/SP, CPF/MF nº 616.503.933-26, e sua mulher **ANA RAQUEL DE SOUZA PINTO**, brasileira, secretária, estenógrafa, datilógrafa, recepcionista, telefonista e assemelhados, RG nº 44.036.751-7-SSP/SP, CPF/MF nº 499.751.988-05, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados neste município, na rua Maria Neves Ciência da Silva nº 192, fundos, Jardim Maria Casagrande, o imóvel objeto da presente ficha, pelo valor de R\$ 9.447,28 (nove mil, quatrocentos e quarenta e sete reais e vinte e oito centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: 1) Valor total e origem dos recursos: R\$ 165.000,00, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: R\$ 28.292,00 pagos com recursos próprios, R\$ 4.708,00 desconto concedido pelo FGTS/União e R\$ 132.000,00 pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. 2) Aplicação dos recursos: R\$ 9.447,28 (nove mil, quatrocentos e quarenta e sete reais e vinte e oito centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e R\$ 155.552,72 (cento e cinquenta e cinco mil, quinhentos e cinquenta e dois reais e setenta e dois centavos), à

(segue na ficha 02)



Valide aqui este documento

CNM nº: 111435.2.0206704-48

MATRÍCULA
206.704

FICHA
02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.186.413/Apto.305 - B.10 FCC: 11.434
Ribeirão Preto, 25 de agosto de 2022.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: R\$ 25.866,72. O prazo para construção desta unidade habitacional é de 26 meses.

Selo digital número: 111435321GU000481853RJ221.

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

R.04 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 25 de agosto de 2022- (prenotação nº 526.409 de 17/08/2022).

Por instrumento particular mencionado na Av.02; **LEONARDO MAGALHÃES SANTOS** e sua mulher **ANA RAQUEL DE SOUZA PINTO**, já qualificados, deram 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 pelos devedores fiduciários, no valor de **R\$ 132.000,00** (cento e trinta 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\$ 839,35, com vencimento para 15/09/2022, 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 ficha. Para os efeitos do art. 24, VI, da Lei 9.514/97 foi estipulado o valor da garantia em R\$ 165.000,00 (cento e sessenta 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: 111435321AD000481854RS22A.

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

Av.05/206.704 - CONCLUSÃO DE OBRA.

Em 29 de março de 2023- (prenotação nº 538.117 de 14/03/2023).

Por instrumento particular firmado neste município em 02 de fevereiro de 2023, procede-se a presente averbação para constar que em virtude da construção do empreendimento denominado **Consquista Macaúba**, que recebeu o nº **250** da rua **Geraldo Rinhel Sobrinho** (Av.10/186.413) e instituição do respectivo condomínio (R.11/186.413), esta ficha passa a constituir a matrícula nº **206.704**, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula, já concluído.

Selo digital número: 111435331ED000562410HX23K.

O Oficial Substituto: _____ *RG* _____, (Rodrigo Garcia Camargo).

(segue no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4QNVJE5PYW-8GC2U-T3GEX>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0206704-48

MATRÍCULA

206.704

FICHA

02

Verso

Av.06/206.704 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Em 29 de março de 2023 - (prenotação nº 538.117 de 14/03/2023).

Por instrumento particular firmado neste município em 02 de fevereiro de 2023, procede-se a presente averbação para constar que a convenção do condomínio "Conquista Macaúba" foi registrada nesta data e unidade de serviço, no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº 15.039.

Selo digital número: 111435331UH000562412TC23A.

O Oficial Substituto: Rodrigo Garcia Camargo (Rodrigo Garcia Camargo).

R.07/206.704 - ATRIBUIÇÃO.

Em 29 de março de 2023 - (prenotação nº 538.117 de 14/03/2023).

Por instrumento particular firmado neste município em 02 de fevereiro de 2023, procede-se o presente registro para consignar que, em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado Conquista Macaúba, o apartamento objeto desta matrícula, o qual foi avaliado em R\$ 155.552,72, teve os direitos de devedor fiduciante atribuídos a LEONARDO MAGALHÃES SANTOS e sua mulher ANA RAQUEL DE SOUZA PINTO, e os direitos de credora fiduciária foram atribuídos à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, todos já qualificados.

Selo digital número: 111435321BR000562413AI23P.

O Oficial Substituto: Rodrigo Garcia Camargo (Rodrigo Garcia Camargo).

Av.08/206.704 - CADASTRO.

Em 04 de novembro de 2025 - (prenotação nº 592.249 de 15/08/2025).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 20 de outubro de 2025, recepcionado eletronicamente, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, SP, em 28 de outubro de 2025, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte 395.579.

Selo Digital: 1114353E1T00000094704525E.

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

Av.09/206.704 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 04 de novembro de 2025 - (prenotação nº 592.249 de 15/08/2025).

Por requerimento mencionado na Av.08, tendo em vista a regular notificação dos fiduciantes e o decurso de prazo sem a purgação da mora referente ao contrato de alienação fiduciária registrado sob nº 04 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\$ 172.757,50 (cento e setenta e dois mil, setecentos e cinquenta e sete reais e cinquenta centavos). Valor venal: R\$ 59.776,62.

(Segue na ficha 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4QNVJ-E5PYW-8GC2U-T3GEX>



Valide aqui este documento

CNM nº: 111435.2.0206704-48

MATRÍCULA
206.704

FICHA
03

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 04 de novembro de 2025.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Selo Digital: 111435331T00000094704625Y.

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

CERTIDÃO

Prenotação nº 592.249 - IN01434961C

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 206.704** até o dia útil anterior a esta data, incluindo o último ato sob nº 09, 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, 04/11/2025 - 16:13

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 111435391T00000094704425Q. 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/4QNVJ-E5PYW-8GC2U-T3GEX>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

