Valide aqui
este documento

MATRÍCULA 212.204 | FICHA 01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.186.519/Apto.109 - B.5 FCC: 13.187

Ribeirão Preto, 31 de agosto de 2022.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 109, Bloco 5, Conquista Horizonte, rua Geraldo Rinhel Sobrinho nº 400.

Apartamento nº 109, localizado no pavimento térreo, Bloco 5, 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 43,160 metros quadrados, área de uso comum de 48,053 metros quadrados, área real total de 91,213 metros quadrados, e coeficiente de proporcionalidade de 0,002207562, 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: 111435311ID000483958FN225.

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

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: 111435331HJ000483959BA22R.

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

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 este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/DD9GA-TPEC5-ATTJE-ZDASQ

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/DD9GA-TPEC5-ATTJE-ZDASQ

8.7877.1543163-7, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61, § 5º da Lei 4.380/1964, firmado em São Paulo/SP, em 31 de outubro de 2022, recepcionado eletronicamente, a proprietária **NOVA ALMENARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, deu em **GARANTIA HIPOTECÁRIA** uma fração ideal correspondente a **0,569912694** do imóvel objeto desta matrícula, que corresponderá às futuras 256 unidades designadas como apartamentos nºs 101 a 112, 201 a 212, 301 a 312 e 401 a 412 dos **Blocos 02**, **05, 06**, e **07**, e apartamentos nºs 101 a 108, 201 a 208, 301 a 308 e 401 a 408 dos **Blocos 03** e **04** do empreendimento denominado Conquista Horizonte, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida no valor de **R$ 22.000.000,00** (vinte e dois milhões reais), destinados a construção das unidades hipotecadas do empreendimento denominado Conquista Horizonte, 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 e definido no Cronograma Físico-Financeiro e de Desembolso, conforme consta no 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 DE CONSTRUÇÃO**: período da construção: 36 meses; prazo total do financiamento: 24 meses contados do primeiro dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento para o término da obra; e **d) FORMA DE AMORTIZAÇÃO**: o primeiro pagamento será realizado no primeiro dia do mês subsequente à liberação da última parcela do crédito aberto, prevista no cronograma físico-financeiro indicado no título, e os demais pagamentos vencerão no mesmo dia dos meses subsequentes. O valor total dos imóveis para fins do artigo 1.484 do Código Civil é de R$ 43.377.000,00 (quarenta e três milhões, trezentos e setenta e sete mil reais). Demais termos e condições constantes do título. Valor proporcional: **R$ 85.937,50**.
Selo digital número: 1114353211WF000613661EP222.
O Escrevente: _____, ***(Luiz Paulo de Sousa).***

Av.03 - *EX OFFICIO*.
Em 21 de novembro de 2022 - (prenotação nº 531.664 de 21/11/2022).
Nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei 6.015/1973, e revendo o título por meio do qual foi lançado o registro nº 02, procede-se a presente averbação para constar que o **imóvel objeto desta ficha complementar** foi entregue em garantia hipotecária, juntamente com os demais apartamentos dos blocos 02 até 07 do empreendimento denominado Conquista Horizonte, e não como constou.
Selo digital número: 1114353211GQ000514703SD22W.
O Oficial Substituto: _____, ***(Rodrigo Garcia Camargo).***

(segue na ficha 02)

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0212204-38

MATRÍCULA 212.204 | **FICHA** 02

1° OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

M.186.519/Apto.109 - B.5 FCC: 13.187

Ribeirão Preto, 28 de fevereiro de 2023.

Av.04 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 28 de fevereiro de 2023- (prenotação n° 536.867 de 22/02/2023).

Por instrumento particular nº 8.7877.1612223-9, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61, § 5º da Lei 4.380/1964, firmado neste município em 03 de fevereiro de 2023, recepcionada 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: 111435331DP000551010NW23H.

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

R.05 - VENDA E COMPRA.

Em 28 de fevereiro de 2023- (prenotação n° 536.867 de 22/02/2023).

Por instrumento particular mencionado na Av.04, **NOVA ALMENARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **VALMIRENE COSTA SANTOS**, brasileira, solteira, maior, secretária, estenógrafa, datilógrafa, recepcionista, telefonista e assemelhados, RG n° 62.472.349-5-SSP/SP, CPF/MF n° 071.360.955-90, residente e domiciliada neste município, na rua Gui Saad Salomão n° 737, Parque Ribeirão Preto, o imóvel objeto da presente ficha, pelo valor de **R$ 11.897,43** (onze mil, oitocentos e noventa e sete reais e quarenta e três centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: **1)** Valor total e origem dos recursos: R$ 185.000,00, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R$ 27.500,01** pagos com recursos próprios, **R$ 19.713,00** desconto concedido pelo FGTS e **R$ 137.786,99** pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. **2)** Aplicação dos recursos: **R$ 11.897,43** (onze mil, oitocentos e noventa e sete reais e quarenta e três centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e **R$ 173.102,57** (cento e setenta e três mil, cento e dois reais e cinquenta e sete centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: R$ 28.767,43. O prazo para construção desta unidade habitacional é de 34 meses.

Selo digital número: 111435321MO000551011SY23Q.

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

R.06 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 28 de fevereiro de 2023- (prenotação nº 536.867 de 22/02/2023).

Por instrumento particular mencionado na Av.04, **VALMIRENE COSTA SANTOS**, já qualificada, deu 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 pela devedora fiduciante, no valor de **R$ 137.786,99** (cento e trinta e sete mil,

(segue no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/DD9GA-TPEC5-ATTJE-ZDASQ

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/DD9GA-TPEC5-ATTJE-ZDASQ

setecentos e oitenta e seis reais e noventa 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, sendo a primeira delas, no valor de R$ 761,29, com vencimento para 03/03/2023, 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 ficha. 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 §2°, do artigo nº 26, da Lei 9.514/97. Origem dos recursos: FGTS/UNIÃO. Demais cláusulas e condições constantes no título.
Selo digital número: 111435321AS000551012IE23O.
A Escrevente: _____, ***(Juliana Ferraz Ferrari dos Santos).***

Av.07/212.204 - 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 Rinhel Sobrinho** (Av.11/186.519) e instituição do respectivo condomínio (R.12/186.519), esta ficha passa a constituir a matrícula nº **212.204**, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula, já concluído.
Selo digital número: 111435831RP000725351IF24E.
O Oficial Substituto: _____, ***(Rafael Talamoni).***

Av.08/212.204 - 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: 111435331DG000725352YW24Z.
O Oficial Substituto: _____, ***(Rafael Talamoni).***

R.09/212.204 - 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

(segue na ficha 03)

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

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$ 185.000,00, teve os **direitos de devedor fiduciante** atribuídos a **VALMIRENE COSTA SANTOS** e os **direitos de credora fiduciária** foram atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todos já qualificados.
Selo digital número: 1114353321MK000725353BQ24B
O Oficial Substituto: _____, ***(Rafael Talamoni).***

Av.10/212.204 - CADASTRO E CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP.
Em 23 de setembro de 2026 - (prenotação n° 610.823 de 03/06/2026).
Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 27 de agosto de 2026, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, SP, em 31 de agosto de 2026, procede-se a presente averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se lançado sob o número de contribuinte **405.324** e com código de endereçamento postal – **CEP nº 14058-005.**
Selo Digital: 1114353E1T00000111554626E.
A Escrevente: _____ ***(Thayná Vitória Oliveira da Silva)***

Av.11/212.204 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.
Em 23 de setembro de 2026 - (prenotação n° 610.823 de 03/06/2026).
Por requerimento mencionado na Av.10, 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 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$ 195.020,45** (cento e noventa e cinco mil e vinte reais e quarenta e cinco centavos). Valor venal: R$ 60.975,03.
Selo Digital: 1114353311T00000111554726Y.
A Escrevente: _____ ***(Thayná Vitória Oliveira da Silva)***

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/DD9GA-TPEC5-ATTJE-ZDASQ

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

FICHA

1° OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

CERTIDÃO

Prenotação nº 610.823 - IN01617215C

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 212.204** 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, 23/09/2026 - 15:36

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 1114353911T00000111554526Q. 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/DD9GA-TPEC5-ATTJE-ZDASQ

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar