



Valide aqui  
este documento

CNM nº: 111435.2.0149823-68

MATRÍCULA

149.823

FICHA

01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

**IMÓVEL:** Apartamento nº 01 do Bloco 25, Residencial Palmiro Bim, Rua Palmiro Bim nº 435.

Apartamento nº 01 do Bloco nº 25, localizado no pavimento térreo do Residencial Palmiro Bim, situado neste município, na Rua Palmiro Bim nº 435, com área real privativa de 42,2100 metros quadrados, área comum de 7,1050 metros quadrados, área de construção total de 49,3150 metros quadrados e coeficiente de proporcionalidade de 0,00320513, cabendo-lhe uma vaga de garagem individual e indeterminada.

**PROPRIETÁRIO:** FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, inscrito no CNPJ/MF sob nº 03.190.167/0001-50, representado por força do § 8º, do art. 2º e inciso VI do art. 4º da Lei nº 10.188 de 12 de fevereiro de 2001, pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, 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.

**TÍTULO AQUISITIVO:** R.1 e Av.3/135.503 de 18 de agosto de 2010 e 20 de dezembro de 2012, respectivamente, e instituição de condomínio registrada sob nº 5 da matrícula nº 135.503 em 20 de dezembro de 2012. Matrícula aberta em conformidade com disposto no item 45, alínea "a" do capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Ribeirão Preto, 20 de dezembro de 2012 - (prenotação nº 353.896 de 14/12/2012).

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

**Av.01/149.823 - TRANSPORTE DE RESTRIÇÕES.**

**Em 20 de dezembro de 2012-** (prenotação nº 353.896 de 14/12/2012).

Nos termos da averbação nº 2, feita na matrícula nº 135.503, em 18 de agosto de 2010, procede-se a presente averbação para constar as seguintes restrições: a) o imóvel fará parte do patrimônio do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR a que se refere o "caput" do artigo 2º da Lei nº 10.188 de 12 de fevereiro de 2001; b) **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO:** o imóvel objeto desta matrícula, bem como seus frutos e rendimentos, serão mantidos sob a propriedade fiduciária da CEF e não se comunicam com o patrimônio desta, observadas quanto a tais bens e direitos as seguintes restrições: b.1) não integram o ativo da CEF; b.2) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CEF; b.3) não compõem a lista de bens e direitos da CEF para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; b.4) não podem ser dados em garantia de débito de operação da CEF; b.5) não são passíveis de execução por quaisquer credores da CEF por mais privilegiados que possam ser; b.6) não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre os imóveis que compõem o patrimônio do FAR.

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

**Av.02/149.823 - CADASTRO.**

**Em 22 de dezembro de 2014-** (prenotação nº 385.147 de 09/12/2014).

Por instrumento particular nº 171000642857 firmado neste município em 28 de dezembro de 2012 e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de

(segue no verso)



Valide aqui  
este documento

CNM nº: 111435.2.0149823-68

MATRÍCULA

149.823

FICHA

01

Verso

Ribeirão Preto/SP em 10/12/2014, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte 305.265.

O Escrevente: CARLOS EDUARDO JUNQUEIRA JUNIOR, (Carlos Eduardo Junqueira Junior).

**Av.03/149.823 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO.**

Em 22 de dezembro de 2014- (prenotação nº 385.147 de 09/12/2014).

Por instrumento particular nº 171000642857 firmado neste município em 28 de dezembro de 2012, procede-se a presente averbação para constar o cancelamento da afetação averbada sob nº 1 desta matrícula.

O Escrevente: CARLOS EDUARDO JUNQUEIRA JUNIOR, (Carlos Eduardo Junqueira Junior).

**R.04/149.823 - VENDA E COMPRA.**

Em 22 de dezembro de 2014- (prenotação nº 385.147 de 09/12/2014).

Por instrumento particular nº 171000642857 firmado neste município em 28 de dezembro de 2012, **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, já qualificado, representado pela Caixa Econômica Federal, **VENDEU** a **FABIO HENRIQUE MARANGON**, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, RG nº 16.422.235-SSP/SP, CPF/MF nº 275.783.988-81, residente e domiciliado neste município, na rua Antonio Giammarusti nº 1.001, Jardim Itau, o imóvel objeto da presente matrícula pelo valor de **R\$ 46.674,25** (quarenta e seis mil e seiscentos e setenta e quatro reais e vinte e cinco centavos), parcelamento concedido pelo FAR, decorrente do financiamento objeto do registro subsequente. Valor venal: R\$ 22.380,53.

O Escrevente: CARLOS EDUARDO JUNQUEIRA JUNIOR, (Carlos Eduardo Junqueira Junior).

**R.05/149.823 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

Em 22 de dezembro de 2014- (prenotação nº 385.147 de 09/12/2014).

Por instrumento particular nº 171000642857 firmado neste município em 28 de dezembro de 2012, **FABIO HENRIQUE MARANGON**, já qualificado, deu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** a propriedade resolúvel do imóvel objeto da presente matrícula ao **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, já qualificado, representado pela Caixa Econômica Federal, em garantia do pagamento da dívida confessada, bem como o fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais assumidas pelo devedor fiduciante, no valor de **R\$ 46.674,25** (quarenta e seis mil, seiscentos e setenta e quatro reais e vinte e cinco centavos) a ser reembolsado em 120 parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira delas em 28/01/2013, no valor de R\$ 388,95, calculadas pelo sistema de amortização SAC. Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se o devedor possuidor direto e o credor fiduciário possuidor indireto 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\$ 46.674,25 (quarenta e seis mil, seiscentos e setenta e quatro reais e vinte e cinco centavos) conforme cláusula décima. De acordo com a cláusula décima primeira ficou estabelecido o prazo de carência de 60 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, para a expedição da

(segue na ficha 02)





Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/88FJU-HU2R7-J3NNX-357CX>

CNM nº: 111435.2.0149823-68

MATRÍCULA

149.823

FICHA

02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 22 de dezembro de 2014.

LIVRO N. 21 REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

intimação para os fins previstos no Parágrafo 2º, do Artigo nº 26, da Lei 9.514/97. Demais cláusulas e condições constantes no título.

O Escrevente: Carlos Eduardo Junqueira Junior, (Carlos Eduardo Junqueira Junior).

**Av.06/149.823 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

Em 28 de janeiro de 2015, (prenotação nº 387.082 de 16/01/2015).

Por instrumento particular firmado neste município em 15 de janeiro de 2015, procede-se a presente averbação para constar que fica **CANCELADA** a alienação fiduciária objeto do R.5/149.823, em virtude da quitação outorgada pelo credor **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, representado pela Caixa Econômica Federal. Valor da dívida: R\$ 46.674,25 (quarenta e seis mil e seiscentos e setenta e quatro reais e vinte e cinco centavos).

O Escrevente: Carlos Eduardo Junqueira Junior, (Carlos Eduardo Junqueira Junior).

**Av.07/149.823 - ÓBITO.**

Em 18 de dezembro de 2019 - (prenotação nº 478.732 de 03/12/2019).

Por carta de adjudicação expedida em 09 de novembro de 2016, extraída dos autos de inventário e partilha dos bens deixados por falecimento de **FABIO HENRIQUE MARANGON**, processo nº 0003813-22.2013.8.26.0538, que tramitou perante a Vara Única de Santa Cruz das Palmeiras/SP, conforme decisão transitada em julgado em 15 de setembro de 2015, e cópia autenticada da certidão de óbito emitida em 19 de julho de 2013 pelo Oficial de Registro Civil do 1º Subdistrito de Ribeirão Preto/SP, matrícula: 121467.01.55.2013.4.00266.181.0090792-98, procede-se a presente averbação para constar o óbito de **FABIO HENRIQUE MARANGON**, já qualificado, ocorrido em 16/07/2013.

Selo digital número: 111435331GM000164545XH190.

A Escrevente: Tuane Costa Mello Moreira, (Tuane Costa Mello Moreira).

**R.08/149.823 - ADJUDICAÇÃO.**

Em 18 de dezembro de 2019- (prenotação nº 478.732 de 03/12/2019).

Por carta de adjudicação mencionada na Av.07, procede-se o presente registro para constar que o imóvel objeto desta matrícula **FOI ADJUDICADO** ao herdeiro ascendente **GUILHERMINO MARANGON**, brasileiro, viúvo, contador aposentado, RG nº 4.779.736-8-SSP/SP, CPF/MF nº 129.876.978-72, residente e domiciliado em Santa Cruz das Palmeiras/SP, na rua João Pessoa nº 718, Centro. Valor atribuído ao imóvel: R\$ 35.790,58 (trinta e cinco mil, setecentos e noventa reais e cinquenta e oito centavos). Valor venal: R\$ 30.172,34.

Selo digital número: 111435332WB000164546VT19R.

A Escrevente: Tuane Costa Mello Moreira, (Tuane Costa Mello Moreira).

(segue no verso)



Valide aqui  
este documento

CNM nº: 111435.2.0149823-68

MATRÍCULA

149.823

FICHA

02

Verso

**R.09/149.823 - VENDA E COMPRA.**

**Em 30 de março de 2023** - (prenotação nº 538.179 de 15/03/2023).

Por escritura pública de 27 de setembro de 2022 (livro nº 1.391, fls. 181/185) lavrada pelo 1º Tabelião de Notas de Ribeirão Preto/SP, **GUILHERMINO MARANGON**, já qualificado, **VENDEU** a **FABIOLA YUMI TSUDA ROCHA**, brasileira, solteira, maior, consultora de vendas, RG nº 56.366.225-6-SSP/SP, CPF/MF nº 454.383.148-96, residente e domiciliada neste município, na rua Cruz e Souza nº 1.810, o imóvel objeto da presente matrícula pelo valor de **R\$ 35.000,00** (trinta e cinco mil reais). Valor venal: R\$ 38.335,40.

Selo digital número: 111435321IH000562624DT238.

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

**Av.10/149.823 - CASAMENTO E QUALIFICAÇÃO PESSOAL.**

**Em 01 de agosto de 2024** - (prenotação nº 567.006 de 08/07/2024).

Por instrumento particular nº 8.4444.3475283-6, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61, § 5º da Lei 4.380/1964, firmado neste município em 08 de julho de 2024 e cópia autenticada da certidão de casamento emitida em 22 de junho de 2024 pelo Oficial de Registro Civil do 3º Subdistrito de Ribeirão Preto/SP, matrícula 115311.01.55.2024.2.00127.293.0033524-30, procede-se a presente averbação para constar que **FABIOLA YUMI TSUDA ROCHA**, já qualificada, casou-se com **LUIZ GUSTAVO FAVARO DE ALMEIDA**, brasileiro, CPF/MF nº 454.529.218-69, em 22/06/2024, pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados neste município na rua Cuibá nº 200, Vila Maria Luiza. A mulher passou a usar o nome de **FABIOLA YUMI TSUDA FAVARO**.

Selo digital número: 111435331EH000741275JE246.

**A Escrevente:** \_\_\_\_\_, (**Joseane Soares Forggia Carrocini**).

**R.11/149.823 - VENDA E COMPRA.**

**Em 01 de agosto de 2024** - (prenotação nº 567.006 de 08/07/2024).

Por instrumento particular mencionado na Av.10, **FABIOLA YUMI TSUDA FAVARO** autorizada por seu marido **LUIZ GUSTAVO FAVARO DE ALMEIDA**, já qualificados, **VENDEU** a **CELIA REGINA COSTA**, brasileira, solteira, maior, auxiliar de limpeza, RG nº 24.780.183-5-SSP/SP, CPF/MF nº 135.114.418-97, residente e domiciliada neste município, na travessa Barras nº 174, Ipiranga, o imóvel objeto da presente matrícula pelo valor de **R\$ 77.300,00** (setenta e sete mil e trezentos reais), sendo **R\$ 12.236,00** pagos com recursos próprios, **R\$ 3.224,00** desconto concedido pelo FGTS e **R\$ 61.840,00** pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. Valor venal: R\$ 39.922,81.

Selo digital número: 111435321CO000741276DK24W.

**A Escrevente:** \_\_\_\_\_, (**Joseane Soares Forggia Carrocini**).

(segue na ficha 03)





Valide aqui  
este documento

CNM nº: 111435.2.0149823-68

MATRÍCULA

149.823

FICHA

03

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 01 de agosto de 2024.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

**R.12/149.823 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

**Em 01 de agosto de 2024-** (prenotação nº 567.006 de 08/07/2024).

Por instrumento particular mencionado na Av.10, **CELIA REGINA COSTA**, 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\$ 61.840,00** (sessenta e um mil, oitocentos e quarenta reais), a ser reembolsado em 317 parcelas mensais e sucessivas, calculadas pelo sistema de amortização PRICE, índice de atualização do saldo devedor: TR, e sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 5,0000% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 5,1162% ao ano, e juros à taxa nominal e efetiva de 0,4167% ao mês, sendo a primeira delas, no valor de R\$ 398,24, com vencimento para 08/08/2024, 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 9.514/97 foi estipulado o valor da garantia em R\$ 92.000,00 (noventa e dois mil reais) conforme cláusula 17. De acordo com a cláusula 15 ficou estabelecido o prazo de carência de 15 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. Demais cláusulas e condições constantes no título. Selo digital número: 111435321BN000741277WX24O.

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

**Av.13/149.823 - CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP.**

**Em 06 de maio de 2026** - (prenotação nº 598.578 de 14/11/2025).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 31 de março de 2026, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é vinculado ao **código de endereçamento postal - CEP nº 14062-249**.

Selo Digital: 1114353E1T00090103056626E.

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

**Av.14/149.823 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.**

**Em 06 de maio de 2026** - (prenotação nº 598.578 de 14/11/2025).

Por requerimento mencionado na Av.13, 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 12 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\$ 93.424,81** (noventa e três mil, quatrocentos e vinte e quatro reais e oitenta e um centavos). Valor venal: R\$ 41.759,67.

(Segue no verso)



Valide aqui  
este documento

CNM nº: 111435.2.0149823-68

**MATRÍCULA**

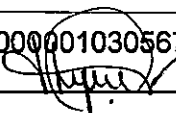
**149.823**

**FICHA**

**03**

**Verso**

Selo Digital: 111435331T00000103056726Y.

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

**CERTIDÃO**

Prenotação nº 598.578 - IN01487734C

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 149.823** até o dia útil anterior a esta data, incluindo o último ato sob nº 14, 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, 06/05/2026 - 10:50

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 111435391T00000103056526Q. 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/88FJU-HU2R7-J3NNX-357CX>