



Valide aqui este documento

CNM nº: 111435.2.0207013-91

**MATRÍCULA**  
207.013

**FICHA**  
01

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

M.196.551/Apto.102 - Torre 5 FCC: 11.571  
Ribeirão Preto, 26 de abril de 2021.

Código (CNS) nº: 11.143-5

**IMÓVEL:** Apartamento nº 102, Torre 5, Portal Vale das Nascentes, avenida Eduardo Andréa Matarazzo nº 6.130.

Apartamento nº 102, localizado no térreo ou 1º pavimento da Torre 5, do empreendimento em fase de construção, denominado Portal Vale das Nascentes, com frente para a avenida Eduardo Andréa Matarazzo nº 6.130, neste município, que possuirá área privativa total de 47,85 metros quadrados, área total de uso comum de 69,7209 metros quadrados, área real total de 117,5709 metros quadrados, correspondendo a uma fração ideal de 0,002566267, com direito a 01 (uma) vaga de garagem individual descoberta e indeterminada.

**CADASTRO MUNICIPAL:** 386.671 (em área maior).

**PROPRIETÁRIA:** BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL VALE DAS NASCENTES SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 37.309.347/0001-20, com sede neste município, na avenida Independência nº 2.535, Alto da Boa Vista.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.01/196.551 de 31 de agosto de 2020; e incorporação de condomínio registrada sob nº 05 na matrícula nº 196.551 em 20 de novembro de 2020. 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, 26 de abril de 2021 - (prenotação nº 499.366 de 19/04/2021).

Selo digital número: 11143511MD000304451GR21U.

O Escrevente: João Marcos Braz Silveira, (João Marcos Braz Silveira).

**Av.01 - TRANSPORTE DE SERVIDÃO ADMINISTRATIVA.**

Em 26 de abril de 2021 - (prenotação nº 499.366 de 19/04/2021).

Procede-se a presente averbação para constar que sob o imóvel objeto desta ficha complementar, encontra-se registrada uma servidão administrativa de galerias e águas pluviais - drenagem (faixa non aedificandi), com área de 1.819,95 metros quadrados, conforme R.04/196.551.

Selo digital número: 111435331HT000304452NE213.

O Escrevente: João Marcos Braz Silveira, (João Marcos Braz Silveira).

**Av.02 - TRANSPORTE DE HIPOTECA.**

Em 26 de abril de 2021 - (prenotação nº 499.366 de 19/04/2021).

Procede-se a presente averbação para constar que em conformidade com o registro nº 09 da matrícula nº 196.551, o imóvel objeto desta ficha complementar encontra-se HIPOTECADO 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, pelo valor de R\$ 20.968.834,36 (vinte milhões, novecentos e sessenta e oito mil, oitocentos e trinta e quatro reais e trinta e seis centavos). Valor proporcional: R\$ 109.212,68 (cento e nove mil, duzentos e doze reais e sessenta e oito centavos).

Selo digital número: 111435331YX000304453UB21X.

O Escrevente: João Marcos Braz Silveira, (João Marcos Braz Silveira).

(segue no verso)



Valide aqui  
este documento

CNM nº: 111435.2.0207013-91

MATRÍCULA

207.013

FICHA

01

Verso

M.196.551/Apto.102 - Torre 5 FCC: 11.571

#### Av.03 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 13 de maio de 2022- (prenotação nº 519.555 de 20/04/2022).

Por instrumento particular nº 8.7877.1381901-8, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado neste município em 12 de abril de 2022, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da hipoteca objeto da **Av.02** da presente ficha, em virtude da quitação outorgada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. Valor da dívida: **R\$ 109.212,68** (cento e nove mil, duzentos e doze reais e sessenta e oito centavos).

Selo digital número: 111435331RW000441846KY22Q.

O Escrevente: Rafael Talamoni (Rafael Talamoni).

#### R.04 - VENDA E COMPRA.

Em 13 de maio de 2022- (prenotação nº 519.555 de 20/04/2022).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL VALE DAS NASCENTES SPE LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **ANA BEATRIZ FELIPE DE PAIVA ALVES**, brasileira, enfermeira e nutricionista, CPF/MF nº 083.804.383-61, e seu marido **VINICIUS ALVES DA SILVA PAIVA**, brasileiro, administrador, CPF/MF nº 079.102.543-85, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados neste município, na rua Orozimbo Alves Pereira nº 330, Jardim Zara, o imóvel objeto da presente ficha, pelo valor de **R\$ 18.220,49** (dezoito mil, duzentos e vinte reais e quarenta e nove centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: **1) Valor total e origem dos recursos: R\$ 216.300,00**, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R\$ 98.393,72** pagos com recursos próprios, **R\$ 4.746,00** desconto concedido pelo FGTS/União e **R\$ 113.160,28** pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. **2) Aplicação dos recursos: R\$ 18.220,49** (dezoito mil, duzentos e vinte reais e quarenta e nove centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e **R\$ 198.079,51** (cento e noventa e oito mil e setenta e nove reais e cinquenta e um centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: R\$ 11.769,14. O prazo para construção desta unidade habitacional é 27/08/2024.

Selo digital número: 111435321FH000441848VQ22X.

O Escrevente: Rafael Talamoni (Rafael Talamoni).

#### R.05 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 13 de maio de 2022- (prenotação nº 519.555 de 20/04/2022).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **ANA BEATRIZ FELIPE DE PAIVA ALVES** e seu marido **VINICIUS ALVES DA SILVA PAIVA**, 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,

(segue na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/76YGC-CX4XB-WCEX8-CQKTL>



Valide aqui  
este documento

CNM nº: 111435.2.0207013-91

**MATRÍCULA**  
**207.013**

**FICHA**  
**02**

## 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

### LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

M.196.551/Apto.102 - Torre 5 FCC: 11.571  
Ribeirão Preto, 13 de maio de 2022.

Código (CNS) nº: 11.143-5

bem como o fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais assumidas pelos devedores fiduciários, no valor de **R\$ 113.160,28** (cento e treze mil, cento e sessenta reais e vinte e oito 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 7,00% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 7,2290% ao ano, sendo a primeira delas, no valor de R\$ 799,98, com vencimento para 16/05/2022, 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\$ 216.300,00 (duzentos e dezesseis mil e trezentos 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. Demais cláusulas e condições constantes no título. Selo digital número: 111435321Y1000441850TC223.

O Escrevente: Rafael Talamoni, (Rafael Talamoni).

#### Av.06/207.013 - CONCLUSÃO DE OBRA.

Em 02 de maio de 2023 - (prenotação nº 539.273 de 05/04/2023).

Por instrumento particular firmado neste município em 17 de abril de 2023, procede-se a presente averbação para constar que, em virtude da construção do empreendimento denominado **Portal Vale das Nascentes**, que recebeu o nº 6.130 da avenida **Eduardo Andrea Matarazzo** (Av.10/196.551) e instituição do respectivo condomínio (R.11/196.551), esta ficha passa a constituir a matrícula nº 207.013, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula, já concluído.

Selo digital número: 111435331Y10000572849EU23Y.

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

#### Av.07/207.013 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Em 02 de maio de 2023 - (prenotação nº 539.273 de 05/04/2023).

Por instrumento particular firmado neste município em 17 de abril de 2023, procede-se a presente averbação para constar que a convenção do condomínio "**Portal Vale das Nascentes**" foi registrada nesta data e unidade de serviço, no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº 15.053.

Selo digital número: 111435331Y10000572850NO233.

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

#### R.08/207.013 - ATRIBUIÇÃO.

Em 02 de maio de 2023 - (prenotação nº 539.273 de 05/04/2023).

Por instrumento particular firmado neste município em 17 de abril de 2023, procede-se o

(segue no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/76YGC-CX4XB-WCEX8-CQKTL>



Valide aqui este documento

CNM nº: 111435.2.0207013-91

MATRÍCULA

207.013

FICHA

02

Verso

presente registro para consignar que, em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **Portal Vale das Nascentes**, o apartamento objeto desta matrícula, o qual foi avaliado em R\$ 216.300,00, teve os **direitos de devedor fiduciante** atribuídos a **ANA BEATRIZ FELIPE DE PAIVA ALVES** e seu marido **VINICIUS ALVES DA SILVA PAIVA**, e os **direitos de credora fiduciária** foram atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todos já qualificados.

Selo digital número: 111435321G\$000572851ED23V.

O Oficial Substituto: [Assinatura] (Rodrigo Garcia Camargo).

**Av.09/207.013 - CADASTRO E CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP.**

Em ~~10 de abril de 2026~~ - (prenotação nº 595.414 de 30/09/2025).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 05 de março de 2026, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, SP, em 01 de abril de 2026, procede-se a presente averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se lançado sob o número de contribuinte **394.554** e com código de endereçamento postal - **CEP 14075-820**.

Selo Digital: 1114353E1T00000101877926Z.

A Escrevente: [Assinatura] (Thayná Vitória Oliveira da Silva)

**Av.10/207.013 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.**

Em **10 de abril de 2026** - (prenotação nº 595.414 de 30/09/2025).

Por requerimento mencionado na Av.09, 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 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\$ 229.239,10** (duzentos e vinte e nove mil, duzentos e trinta e nove reais e dez centavos). Valor venal: R\$ 88.094,02.

Selo Digital: 111435331T00000101878026Z.

A Escrevente: [Assinatura] (Thayná Vitória Oliveira da Silva)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/76YGC-CX4XB-WCEX8-CQKTL>



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui  
este documento

# 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

## CERTIDÃO

Prenotação nº 595.414 - IN01464574C

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 207.013** 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, 10/04/2026 - 12:29

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 111435391T00000101877826B. 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/76YGC-CX4XB-WCEX8-CQKTL>

v