CNM: 112490.2.0188421-98

Valide aqui este documento

2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

CNS 11.249-0 | Matrícula 188.421 | Folha 01 Frente

LIVRO nº 2 - Registro Geral 07 de janeiro de 2020

IMÓVEL: Lote de terreno número 9 (nove) da quadra número 26 (vinte e seis) do loteamento denominado Parque das Gaivotas, nesta cidade, situado na Rua Dezenove, medindo 7,50 metros na frente e aos fundos, por 20,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, perfazendo a área total de 150,00 metros quadrados, confrontando-se: frente com a Rua Dezenove; fundos com o lote nº 26; lado direito com o lote nº 10; e lado esquerdo com o lote nº 8.

PROPRIETÁRIA: **SAID GAIVOTAS EMPREENDIMENTOS SPE LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 20.072.421/0001-35, com sede na Rodovia Antônio Machado Sant'Anna - SP 255, km 4, Bloco A7, nesta cidade.

REGISTROS ANTERIORES: R.52/73651, de 24/11/2016 e loteamento registrado sob nº 54 na mesma matrícula, em 07/01/2020, deste Registro. Ribeirão Preto, SP, 07 de janeiro de 2020. Francisco Arthur Salla Pontes _____, escrevente autorizado. Selo digital: 1124903140000000240593204.

AV.1/188421 - Prenotação nº 443.805, de 12/06/2017. (RESTRIÇÕES). O imóvel desta matrícula está sujeito às restrições urbanísticas constantes do processo de loteamento denominado **Parque das Gaivotas**, registrado sob nº 54 na matrícula nº 73651. Ribeirão Preto, SP, 07 de janeiro de 2020. Francisco Arthur Salla Pontes _____, escrevente autorizado. Selo digital: 1124903J40000000241526203.

AV.2/188421 - Prenotação nº 559.364, de 25/05/2022. (CADASTRO MUNICIPAL). O imóvel desta matrícula está cadastrado na municipalidade local sob o nº **386.300**, conforme cadastro técnico do Município de Ribeirão Preto e expediente interno nº 60/2022, de 25 de maio de 2022. Ribeirão Preto, SP, 28 de junho de 2022. Juliana Lacava Ruffato Puche Oliveira _____, escrevente autorizada. Selo digital: 1124903J40000000081039522Z.

AV.3/188421 - Prenotação nº 572.754, de 30/11/2022. (ALTERAÇÃO DE RUA). Por força do Decreto nº 228, publicado no Diário Oficial deste Município nº 11.515, em 29/09/2022, a Rua Dezenove do loteamento denominado Parque das Gaivotas passou a denominar-se Rua Fátima Aparecida Silva do Nascimento. Ribeirão Preto, SP, 16 de dezembro de 2022. Francisco Arthur Salla Pontes _____, escrevente autorizado. Selo digital: 1124903J40000000904030221.

AV.4/188421 - Prenotação nº 587.929, de 24/07/2023. (RAZÃO SOCIAL). A proprietária **SAID GAIVOTAS EMPREENDIMENTOS SPE LTDA** teve sua denominação social alterada para **SAID GAIVOTAS EMPREENDIMENTOS LTDA**, consoante 4ª alteração contratual datada de

> **Continua no verso**

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/JDZTK-DQWUW-9LMQK-XFKYM

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

Esta certidão foi assinada por: DANIEL MARTINS ROCHA

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

Valide aqui este documento

CNS 11.249-0 | Matrícula 188.421 | Folha 01 Verso

05/08/2020, registrada na JUCESP sob nº 334.683/20-8, em 24/09/2020, e requerimento datado de 24 de julho de 2023. Ribeirão Preto, SP, 08 de agosto de 2023. Cássia Raquel Boer Botan _____, escrevente autorizada. Selo digital: 1124903310000001030817 23T.

AV.5/188421 - Prenotação nº 596.127, de 17/11/2023. (TRANSPORTE). O imóvel desta matrícula integra a incorporação imobiliária denominada condomínio **CASAPÁTIO RIBEIRÃO PRETO**, constituído de 48 (quarenta e oito) unidades residenciais de casas isoladas ou geminadas, nos termos do artigo 68 da Lei nº 4.591/1964, sendo que nesta matrícula será construído o prédio residencial nº 360 da Rua Fátima Aparecida Silva do Nascimento, conforme instrumento particular de incorporação de condomínio datado de 11 de outubro de 2023, registrado sob nº 56/73651. Ribeirão Preto, SP, 01 de dezembro de 2023. Reinaldo Quarezemin Júnior _____, escrevente autorizado. Selo digital: 1124903J4000000112718523Y.

AV.6/188421 - Prenotação nº 596.127, de 17/11/2023. (TRANSPORTE DE AFETAÇÃO). O empreendimento denominado Casapátio Ribeirão Preto está submetido ao regime da afetação, nos termos da averbação nº 57/73651. Ribeirão Preto, SP, 01 de dezembro de 2023. Reinaldo Quarezemin Júnior _____, escrevente autorizado. Selo digital: 1124903140000001127086 23Z.

R.7/188421 - Prenotação nº 605.920, de 09/04/2024. (HIPOTECA). Nos termos do instrumento particular nº 8.7877.1892227-5, amparado pela Lei 4.380/64, datado de 08 de janeiro de 2024 e do registro nº 59/73651, a proprietária **SAID GAIVOTAS EMPREENDIMENTOS LTDA**, já qualificada, hipotecou a futura unidade residencial desta matrícula, conjuntamente com as demais 47 futuras unidades residenciais, que constituirão a totalidade do empreendimento denominado Condomínio Casapátio Ribeirão Preto, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília, DF, para garantia da dívida no valor de R$ 4.524.631,38 (quatro milhões, quinhentos e vinte e quatro mil, seiscentos e trinta e um reais e trinta e oito centavos), destinada à construção do referido empreendimento, incorporado no registro nº 56. O saldo devedor remanescente do financiamento será amortizado no prazo máximo de 24 meses, contados na forma estipulada no contrato, estabelecidos juros às taxas anual nominal de 8,0000%, anual efetiva de 8,3000%, e Sistema de Amortização Constante - SAC; com previsão de vencimento antecipado conforme pactuado, tudo nos termos e sob as demais cláusulas e condições constantes no título. Há previsão para execução extrajudicial dos créditos garantidos pela hipoteca, nos termos do artigo 9º da Lei nº 14.711/2023. Ribeirão Preto, SP, 08 de maio de 2024. Cássia Raquel Boer Botan _____, escrevente autorizada. Selo digital: 1124903210000001222700248.

> Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/JDZTK-DQWUW-9LMQK-XFKYM

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

Esta certidão foi assinada por: DANIEL MARTINS ROCHA

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

Valide aqui este documento

2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

LIVRO nº 2 - Registro Geral

Folha 02 Frente

Código Nacional de Matrícula 112490.2.0188421-98

AV.8/188421 - Prenotação nº 609.603, de 27/05/2024. (DESLIGAMENTO). A futura unidade desta matrícula fica desligada da hipoteca registrada sob nº 59/73651, replicada para esta matrícula pelo registro nº 7, em virtude da autorização da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, contida no instrumento particular datado de 18 de abril de 2024. Ribeirão Preto, SP, 13 de junho de 2024. Leandro Maurílio Coutinho _____, escrevente autorizado. Selo digital: 1124903310000000124463224V.

R.9/188421 - Prenotação nº 609.603, de 27/05/2024. (VENDA E COMPRA). Nos termos do instrumento particular nº 8.7877.1967206-0, amparado pela Lei 4.380/64, datado de 18 de abril de 2024, a proprietária **SAID GAIVOTAS EMPREENDIMENTOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 20.072.421/0001-35, com sede na Rodovia SP 255 (Rodovia Ribeirão Preto/Araraquara), km 4, bloco A7, nesta cidade, vendeu a futura unidade desta matrícula, a **LAURA EDUARDA DA SILVA DE BARROS**, CPF nº 578.591.828-58, brasileira, solteira, nascida em 19/09/2005, agenciadora de propaganda, residente e domiciliada na Rua José Herculano Pires, 163, nesta cidade, pelo valor de R$ 80.000,00 (oitenta mil reais). Valor venal de R$ 79.639,50. A aquisição da futura unidade imobiliária se deu pelo valor total de R$ 264.000,00. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 13 de junho de 2024. Leandro Maurílio Coutinho _____, escrevente autorizado. Selo digital: 1124903210000001244630241.

R.10/188421 - Prenotação nº 609.603, de 27/05/2024. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Nos termos do instrumento particular nº 8.7877.1967206-0, amparado pela Lei 4.380/64, datado de 18 de abril de 2024, a proprietária **LAURA EDUARDA DA SILVA DE BARROS**, já qualificada, alienou fiduciariamente a futura unidade desta matrícula, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede na Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília, DF, para garantia da dívida no valor de R$ 206.136,92 (duzentos e seis mil, cento e trinta e seis reais e noventa e dois centavos), destinada à aquisição do terreno (R.9) e à construção do prédio residencial (AV.5), que será paga por meio de encargos, vencível o primeiro em 19/05/2024, sendo na fase de amortização 420 parcelas mensais, com a primeira no valor de R$ 1.548,48, estabelecidos juros às taxas mensais de 0,6800%, anual nominal de 8,1600%, anual efetiva de 8,4722%, e sistema de amortização da Tabela Price - TP; tudo nos termos e sob as demais cláusulas e condições constantes no título. Há previsão de vencimento antecipado, conforme pactuado. Para efeitos de venda em público leilão foi atribuído ao imóvel o valor de R$ 260.000,00 e para intimação da devedora fiduciante foi estabelecido o prazo de carência de 15 dias. O financiamento concedido à fiduciante adveio dos recursos do FGTS. Ribeirão Preto, SP, 13 de junho de 2024. Leandro Maurílio Coutinho _____, escrevente autorizado. Selo digital: 1124903210000000124463124Z.

Continua no verso

Mod. 01

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/JDZTK-DQWUW-9LMQK-XFKYM

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

Esta certidão foi assinada por: DANIEL MARTINS ROCHA

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

Valide aqui
este documento

Folha 02 Verso

Código Nacional de Matrícula 112490.2.0188421-98

AV.11/188421 - Prenotação nº 643.526, de 21/08/2025. (CONSTRUÇÃO). No imóvel desta matrícula foi edificado o prédio residencial que recebeu o número 360 da Rua Fátima Aparecida Silva do Nascimento, com a área construída de 48,13 metros quadrados, integrante da incorporação imobiliária denominada **CASAPÁTIO RIBEIRÃO PRETO**, conforme Habite-se nº 3077/2024, emitido em 11/12/2024, certidão nº 67/2025 - PDU 22, emitida em 07/03/2025, ambos expedidos pela municipalidade local, CND/RFB nº 9395.897A.2AD3.2A27, emitida em 26/02/2025, e requerimento datado de 17 de julho de 2025. Ribeirão Preto, SP, 01 de setembro de 2025. Marcelo Alves Valadares _____, escrevente autorizado. Selo digital: 1124903J4000000154045725M.

AV.12/188421 - Prenotação nº 650.666, de 21/11/2025. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE). Nos termos do parágrafo 7º do artigo 26 da Lei 9.514/97, a propriedade do imóvel desta matrícula torna-se definitiva em nome da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília, DF, em virtude da fiduciante **LAURA EDUARDA DA SILVA DE BARROS**, já qualificada, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 11/12/2025, conforme certidão datada de 08 de janeiro de 2026. Valor venal de R$ 87.043,50. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 24 de fevereiro de 2026. Leandro Maurílio Coutinho _____, escrevente autorizado. Selo digital: 1124903310000002869823265.

2º Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 188421; que nos arquivos desta serventia não há outro registro de ônus real ou de ação pessoal reipersecutória gravando o imóvel, além dos eventualmente nela relatados; e que foi extraída nos termos do artigo 19 § 1º da Lei 6.015/73.

Assinado digitalmente.

Consulte pelo site: https://selodigital.tjsp.jus.br

Ultimo ato - 12
Certidão já cotada no título
650666

Ribeirão Preto, 24 de Fevereiro de 2026.

Selo digital: 1124903C3000000286982626F.

Avenida Antônio Diederichsen, 400, Jardim América, CEP: 14020-250 Tel. (16) 2111-9200

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/JDZTK-DQWUW-9LMQK-XFKYM

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

Esta certidão foi assinada por: DANIEL MARTINS ROCHA

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