

**2º** Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

CNS

11.249-0

Matrícula

204.686

Folha

01

Frente

LIVRO nº 2 - Registro Geral

19 de janeiro de 2023

IMÓVEL: Unidade autônoma designada como apartamento nº 6 (seis), localizada no térreo do Art Independência, situado na Travessa Esmeralda, 405, nesta cidade, que possui a área privativa de 35,580 metros quadrados, a área comum de divisão não proporcional de 27,795 metros quadrados, relativa a área de 01 (uma) vaga de garagem indeterminada, circulação e áreas livres, e a área comum de divisão proporcional de 11,817 metros quadrados, totalizando a área de 75,192 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,5738428% do terreno e das coisas de uso comum; confrontando pela frente com hall social; fundos com áreas livres e áreas comuns do condomínio; lado direito com primeiros socorros, depósito e vestiário funcionários; e lado esquerdo com apartamento número 8 e áreas livres; cadastrado na municipalidade local sob nº **371.412**. O empreendimento foi edificado sobre uma área de terras resultante de desdobro com área de 2.509,81 metros quadrados e tem sua convenção condominial registrada sob nº 15098, Livro 3, Registro Auxiliar.

PROPRIETÁRIA: **ART INDEPENDÊNCIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 21.580.514/0001-33, com sede na Avenida Independência, 3840, loja 2 J, nesta cidade.

REGISTROS ANTERIORES: R.58/53140, de 07/01/2015 (matrícula nº 182431, de 04/12/2018), e condomínio instituído sob o nº 257/182431, em 19/01/2023, deste Registro. Ribeirão Preto, SP, 19 de janeiro de 2023. Egídia Beatriz L. de Moraes *Egidia Beatriz L. de Moraes*, oficiala substituta. Selo digital: 112490314000000092073523T.

AV.1/204686 - Prenotação nº 575.531, de 11/01/2023. (TRANSPORTE DE ÔNUS). O imóvel desta matrícula encontra-se gravado com hipoteca 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\$ 12.625.896,50 (doze milhões, seiscentos e vinte e cinco mil, oitocentos e noventa e seis reais e cinquenta centavos), nos termos do registro nº 4/182431. Ribeirão Preto, SP, 19 de janeiro de 2023. Egídia Beatriz L. de Moraes *Egidia Beatriz L. de Moraes*, oficiala substituta. Selo digital: 1124903J40000000921063236.

AV.2/204686 - Prenotação nº 579.540, de 17/03/2023. (DESLIGAMENTO). O imóvel desta matrícula fica desligado da garantia hipotecária registrada sob nº 4/182431, transportada para esta matrícula pela averbação nº 1, em virtude da autorização da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, contida no instrumento particular datado de 14 de dezembro de 2022. Ribeirão Preto, SP, 20 de abril de 2023. Leandro Maurílio Coutinho *Leandro Maurílio Coutinho*, escrevente autorizado. Selo digital: 112490331000000096934223O.

R.3/204686 - Prenotação nº 579.540, de 17/03/2023. (VENDA E COMPRA). Nos termos do

> **Continua no verso**



CNS

11.249-0

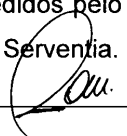
Matrícula

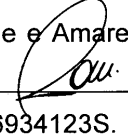
204.686

Folha

01

Verso

instrumento particular nº 8.7877.1567006-2, datado de 14 de dezembro de 2022, amparado pelas Leis 4.380/64 e 14.118/21, a proprietária **ART INDEPENDÊNCIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula a **EMERSON HORACIO DA SILVA**, CPF nº 449.825.488-03, nascido em 07/01/2002; e a **PAOLA VITORIA BERTHOLDO**, CPF nº 541.290.688-57, nascida em 29/07/2003; brasileiros, solteiros, auxiliares administrativos, residentes e domiciliados na Rua Almir José de Almeida, 130, nesta cidade, pelo valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), dos quais R\$ 2.924,00 foram pagos com recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto. Valor venal de R\$ 58.791,44. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 20 de abril de 2023. Leandro Maurílio Coutinho , escrevente autorizado. Selo digital: 112490321000000096934023U.

R.4/204686 - Prenotação nº 579.540, de 17/03/2023. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Nos termos do instrumento particular nº 8.7877.1567006-2, datado de 14 de dezembro de 2022, amparado pelas Leis 4.380/64 e 14.118/21, os proprietários **EMERSON HORACIO DA SILVA** e **PAOLA VITORIA BERTHOLDO**, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel desta matrícula a **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\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais), destinada à aquisição do imóvel (R.3) e demais obrigações contratuais, que será paga por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, reajustadas e amortizadas pelo sistema de amortização da Tabela Price - TP, nelas incluídos juros às taxas anuais nominal de 7,00% e efetiva de 7,2290%, sendo de R\$ 1.113,41 o valor total do encargo inicial, vencível em 13/01/2023, tudo nos termos e sob as demais cláusulas e condições constantes no título. Para efeitos de venda em público leilão, foi atribuído ao imóvel o valor de R\$ 204.000,00 e, para intimação dos devedores fiduciantes, foi estabelecido o prazo de carência de 30 dias. O financiamento concedido aos fiduciantes adveio dos recursos do FGTS (Programa Casa Verde e Amarela). Ribeirão Preto, SP, 20 de abril de 2023. Leandro Maurílio Coutinho , escrevente autorizado. Selo digital: 112490321000000096934123S.

AV.5/204686 - Prenotação nº 631.034, de 06/03/2025. (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 dos fiduciantes **EMERSON HORACIO DA SILVA** e **PAOLA VITORIA BERTHOLDO**, já qualificados, não terem purgado a mora quando das suas intimações em 05/04/2025, conforme certidão datada de 30 de abril de 2025. Valor venal de R\$ 64.041,83. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 12 de junho de 2025. Leandro Maurílio

> Continua na ficha 02

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Central Registradores de Imóveis



204686 12/06/2025 3/3

2º Oficial de Registro de
Imóveis de Ribeirão Preto
LIVRO nº 2 - Registro Geral

Folha

02

Frente

Código Nacional de Matrícula

112490.2.0204686-94

Coutinho

escrevente

autorizado.

Selo

digital:

1124903310000001485963257.

	Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto
Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 204686; 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 - 5 Certidão já cotada no título 631034	
Ribeirão Preto, 12 de Junho de 2025.	Selo digital: 1124903C3000000148596625H.
Avenida Antônio Diederichsen, 400, Jardim América, CEP: 14020-250 Tel. (16) 2111-9200	

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br





MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação (526A75D3-501A-4BFB-89A5-A854FFDC8A02)

PROTOCOLO Nº: 631034 Data/hora: 12/06/2025

Nº Registro: 204686

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, pelos seguintes signatários:

DANIEL MARTINS ROCHA(CPF: 378.037.568-08)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=526A75D3-501A-4BFB-89A5-A854FFDC8A02>

Para verificar a autenticidade, acesse <https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=526A75D3-501A-4BFB-89A5-A854FFDC8A02>



Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Esta certidão foi assinada por: DANIEL MARTINS ROCHA