Valide aqui
este documento

MATRÍCULA 203.391 | **FICHA** 01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.186.181/Apto.1707 FCC: 9.408

Ribeirão Preto, 06 de abril de 2020.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 1707, Condomínio Edifício Parc Sul Residencial, rua Horácio Pessini nº 145.

Apartamento duplex nº 1707, localizado no 17º pavimento ou 17º andar do empreendimento **em fase de construção**, denominado Condomínio Edifício Parc Sul Residencial, com frente para a rua Horácio Pessini nº 145, neste município, que possuirá 100,78 metros quadrados de área privativa, 50,25 metros quadrados de área comum de divisão proporcional, 31,62 metros quadrados de área comum de divisão não proporcional, correspondente as Vagas - 162M e 169M, totalizando a área de 182,65 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,8007%.

CADASTRO MUNICIPAL: 370.604 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: NOVA ALIANÇA SUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 28.114.266/0001-84, com sede neste município, na avenida Braz Olaia Acosta nº 727, Sala 1602, Office Tower, Jardim Califórnia.

REGISTRO ANTERIOR: R.01/186.181 de 24 de setembro de 2018; e incorporação de condomínio registrada sob nº 03 da matrícula nº 186.181 em 05 de novembro de 2018, retificada pelas averbações nº 05 de 02 de janeiro de 2019, nº 06 de 19 de fevereiro de 2019, nº 07 de 29 de agosto de 2019 e nº 10 de 04 de dezembro de 2019. 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, **06 de abril de 2020** - (prenotação nº 483.667 de 27/03/2020).

Selo digital número: 1114353 11-BK000190465SJ20V.

O Escrevente: _____, ***(Pedro Augusto Ferreira).***

Av.01 - TRANSPORTE DE REGIME DE AFETAÇÃO.

Em 06 de abril de 2020- (prenotação nº 483.667 de 27/03/2020).

Procede-se a presente averbação para constar que, conforme averbação nº 04 da matrícula nº 186.181 de 05 de novembro de 2018, **NOVA ALIANÇA SUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS - SPE LTDA**, já qualificada, na qualidade de incorporadora do empreendimento que se denominará **Condomínio Edifício Parc Sul Residencial**, submeteu a incorporação registrada sob nº 03 da matrícula nº 186.181 em 05 de novembro de 2018, retificada pelas averbações nº 05 de 02 de janeiro de 2019, nº 06 de 19 de fevereiro de 2019, nº 07 de 29 de agosto de 2019 e nº 10 de 04 de dezembro de 2019, todas da matrícula nº 186.181, ao ***REGIME DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO***, nos termos do artigo 31-A e 31-B da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (redação da Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 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

(segue no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UUNWL-5SHYC-KMEMW-BTVE9

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

adquirentes.
Selo digital número: 111435331RL000190466OG202.
O Escrevente: _____, ***(Pedro Augusto Ferreira).***

Av.02 - TRANSPORTE DE HIPOTECA.
Em 06 de abril de 2020- (prenotação n° 483.667 de 27/03/2020).
Procede-se a presente averbação para constar que, em conformidade com o registro nº 12 da matrícula nº 186.181 de 01 de abril de 2020, o imóvel objeto desta ficha complementar encontra-se **HIPOTECADO** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes **nºs** 3/4, para garantia da dívida no valor de R$ 21.505.559,12 (vinte e um milhões, quinhentos e cinco mil, quinhentos e cinquenta e nove reais e doze centavos). Valor proporcional: **R$ 105.419,40.**
Selo digital número: 111435331DV000190467BO20F.
O Escrevente: _____, ***(Pedro Augusto Ferreira).***

Av.03/203.391 - CONCLUSÃO DE OBRA.
Em 14 de setembro de 2022- (prenotação nº 525.054 de 26/07/2022).
Por instrumento particular firmado neste município em 13 de julho de 2022, procede-se a presente averbação para constar que em virtude da construção do empreendimento denominado **Condomínio Edifício Parc Sul Residencial**, que recebeu o **nº 145 da rua Horácio Pessini** (Av.14/186.181) e instituição do respectivo condomínio (R.15/186.181), esta ficha passa a constituir a matrícula nº 203.391, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula, já concluído.
Selo digital número: 111435331YN000489389AF22I.
O Oficial Substituto: _____, ***(Rodrigo Garcia Camargo).***

Av.04/203.391 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.
Em 14 de setembro de 2022 - (prenotação nº 525.054 de 26/07/2022).
Por instrumento particular firmado neste município em 13 de julho de 2022, procede-se a presente averbação para constar que a convenção do condomínio **"Edifício Parc Sul Residencial"** foi registrada nesta data e unidade de serviço, no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº **14.958**.
Selo digital número: 111435331UC000489390KC22E.
O Oficial Substituto: _____, ***(Rodrigo Garcia Camargo).***

R.05/203.391 - ATRIBUIÇÃO.
Em 14 de setembro de 2022 - (prenotação nº 525.054 de 26/07/2022).
Por instrumento particular firmado neste município em 13 de julho de 2022, procede-se o

(segue na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UUNWL-5SHYC-KMEMW-BTVE9

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

MATRÍCULA 203.391 | **FICHA** 02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 14 de setembro de 2022.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

presente registro para consignar que, em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **Condomínio Edifício Parc Sul Residencial**, o apartamento objeto desta matrícula foi atribuído a **NOVA ALIANÇA SUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, NIRE nº 35230063615, já qualificada, conforme registro nº 01 da matrícula nº 186.181 de 24 de setembro de 2018, pelo valor de **R$ 247.757,15** (duzentos e quarenta e sete mil, setecentos e cinquenta e sete reais e quinze centavos).
Selo digital número: 1114353211BV000489391EF22Y.
O Oficial Substituto: _____, ***(Rodrigo Garcia Camargo).***

Av.06/203.391 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.
Em 13 de dezembro de 2022- (prenotação nº 532.067 de 28/11/2022).
Por instrumento particular nº 10178985405, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61, § 5º da Lei 4.380/1964, firmado em São Paulo/SP em 18 de novembro de 2022, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da **hipoteca** objeto da **Av.02/203.391**, em virtude da quitação outorgada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. Valor da dívida: **R$ 105.419,40** (cento e cinco mil, quatrocentos e dezenove reais e quarenta centavos).
Selo digital número: 1114353311IG000523903CS22H.
O Escrevente: _____, ***(Luiz Paulo de Sousa).***

R.07/203.391 - VENDA E COMPRA.
Em 13 de dezembro de 2022 - (prenotação nº 532.067 de 28/11/2022).
Por instrumento particular mencionado na Av.06, **NOVA ALIANÇA SUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, NIRE nº 35230570452, com sede neste município, na avenida Braz Olaia Acosta nº 727, Office Tower, sala nº 1.602, Jardim Califórnia, já qualificada, **VENDEU** a **FELIPE AMIN GUIMARÃES**, brasileiro, proprietário de empresa, RG nº 38.392.541-SSP/SP, CPF/MF nº 013.702.266-24, casado pelo regime da separação convencional de bens com DAIANE ALVES PEREIRA AMIN, brasileira, empresária, CPF/MF nº 335.537.218-80, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 12.548, no Livro 3, Registro Auxiliar no 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, residentes e domiciliados em Brodowski/SP, na rua Reinaldo Alberto Toloi nº 350, Jardim Maria Imaculada 2, o imóvel objeto da presente matrícula pelo valor de **R$ 850.000,00** (oitocentos e cinquenta mil reais), em uma operação total no valor de R$ 893.544,00, sendo **R$ 500.000,00** pagos com recursos próprios e **R$ 393.544,00**, já incluídas as despesas acessórias no valor de R$ 43.544,00, pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. Valor venal: R$ 9.170,59.
Selo digital número: 1114353211DI000523904IU22G.
O Escrevente: _____, ***(Luiz Paulo de Sousa).***

(segue no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UUNWL-5SHYC-KMEMW-BTVE9

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/UUNWL-5SHYC-KMEMW-BTVE9

R.08/203.391 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.
Em 13 de dezembro de 2022 - (prenotação n° 532.067 de 28/11/2022).
Por instrumento particular mencionado na Av.06, **FELIPE AMIN GUIMARÃES** casado com DAIANE ALVES PEREIRA AMIN, já qualificados, deu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** o imóvel objeto da presente matrícula ao **ITAÚ UNIBANCO S/A**, com sede em São Paulo/SP, na praça Alfredo Egydio de Souza Aranha n° 100, torre Olavo Setúbal, inscrito no CNPJ/MF sob n° 60.701.190/0001-04, 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$ 393.544,00** (trezentos e noventa e três mil, quinhentos e quarenta e quatro reais) a ser reembolsado em 360 parcelas mensais e sucessivas, calculadas pelo sistema de amortização SAC - Sistema de Amortização Constante, e sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 9.1098% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 9.5000% ao ano, e juros a taxa nominal e efetiva de 0.7591% ao mês, sendo a primeira delas, no valor de R$ 4.250,34, com vencimento para 18/12/2022, e as seguintes em igual dia dos meses subsequentes. 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$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais) conforme cláusula 31. De acordo com a cláusula 27 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 para os fins previstos no § 2°, do artigo n° 26, da lei 9.514/97. Demais cláusulas e condições constantes no título.
Selo digital número: 1114353 21PH000523905FP223.
O Escrevente: _____, ***(Luiz Paulo de Sousa).***

Av.09/203.391 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.
Em 06 de agosto de 2024 - (prenotação nº 568.180 de 25/07/2024).
Por instrumento particular firmado em São Paulo/SP, em 12 de julho de 2024, recepcionado eletronicamente, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da **alienação fiduciária** objeto do **R.08/203.391**, em virtude da quitação outorgada pelo credor **ITAÚ UNIBANCO S/A**, já qualificado. Valor da dívida: **R$ 393.544,00** (trezentos e noventa e três mil, quinhentos e quarenta e quatro reais).
Selo digital número: 1114353 31NG000743070EW244.
O Escrevente: _____, ***(João Marcos Braz Silveira).***

Av.10/203.391 - CADASTRO.
Em 06 de agosto de 2024 - (prenotação nº 568.182 de 25/07/2024).
Por escritura pública de 23 de julho de 2024 (livro nº 1.926, fls. 187/191) lavrada pelo 5º Tabelião de Notas de Ribeirão Preto/SP, recepcionada eletronicamente, e certidão de

(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

dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP, em 11 de julho de 2024, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte **383.761**.
Selo digital número: 111435331AI000743072VL24U.
O Escrevente: _____, ***(João Marcos Braz Silveira).***

Av.11/203.391 - ATUALIZAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO PESSOAL.
Em 06 de agosto de 2024- (prenotação nº 568.182 de 25/07/2024).
Por escritura pública mencionada na Av.10, procede-se a presente averbação para constar que **DAIANE ALVES PEREIRA AMIN** é portadora do RG nº 45.718.682-3-SSP/SP.
Selo digital número: 111435331BC000743073PG24D.
O Escrevente: _____, ***(João Marcos Braz Silveira).***

R.12/203.391 - VENDA E COMPRA.
Em 06 de agosto de 2024 - (prenotação nº 568.182 de 25/07/2024).
Por escritura pública mencionada na Av.10, **FELIPE AMIN GUIMARÃES**, empresário, casado com DAIANE ALVES PEREIRA AMIN, residentes e domiciliados neste município, na rua Arnaldo Victaliano nº 1.000, apto. nº 87, Jardim Castelo Branco, já qualificados, **VENDEU** a **INCORPORADORA GOLD LTDA**, inscrita no CNPJ/MF nº 18.506.017/0001-80, NIRE nº 35233727336, com sede em Araraquara/SP, na rua Paulino Leite nº 96, Jardim Residencial Itália, o imóvel objeto da presente matrícula pelo valor de **R$ 600.000,00** (seiscentos mil reais). Valor venal: R$ 161.550,24.
Selo digital número: 111435321BV000743074JB24B.
O Escrevente: _____, ***(João Marcos Braz Silveira).***

R.13/203.391 - VENDA E COMPRA.
Em 26 de maio de 2025 - (prenotação nº 586.389 de16/05/2025).
Por instrumento particular nº 9252745, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61, § 5º da Lei 4.380/1964, firmado em São Paulo/SP, em 12 de maio de 2025, **INCORPORADORA GOLD LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **RULIAN ALBANEZI DOS SANTOS**, brasileiro, divorciado, empresário sócio, CPF/MF nº 218.232.668-51, residente e domiciliado neste município, na rua Maria Tereza Braga Cerri nº 8, Planalto Verde, o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de **R$ 845.000,00** (oitocentos e quarenta e cinco mil reais), sendo **R$ 126.750,00** pagos com recursos próprios, **R$ 718.250,00** pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. Valor Venal: R$ 168.981,41.
Selo Digital: 111435321T000000086292225U.
O Escrevente: _____ ***(Wesley dos Santos Teixeira)***

R.14/203.391 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

(Segue no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UUNWL-5SHYC-KMEMW-BTVE9

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/UUNWL-5SHYC-KMEMW-BTVE9

Em 26 de maio de 2025 - (prenotação n° 586.389 de16/05/2025).
Por instrumento particular mencionado no R.13, **RULIAN ALBANEZI DOS SANTOS**, já qualificado, deu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** o imóvel objeto da presente matrícula ao **BANCO BRADESCO S/A**, CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12, com sede em Osasco/SP, no núcleo Administrativo denominado "Cidade de Deus", s/n, Vila Yara, 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$ 718.250,00** (setecentos e dezoito mil, duzentos e cinquenta reais), a ser reembolsado em 420 parcelas mensais e sucessivas, calculadas pelo sistema de amortização SAC, e sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 11,2964% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 11,9000% ao ano, sendo a primeira delas, no valor de R$ 8.761,14, com vencimento para 12/06/2025, e as seguintes em igual dia dos meses subsequentes. Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se o devedor possuidor direto e a credora fiduciária possuidora indireta do imóvel objeto desta matrícula. Para os efeitos do art. 24, VI, da Lei 9.514/1997 foi estipulado o valor da garantia em R$ 845.000,00 (oitocentos e quarenta e cinco mil reais) conforme cláusula 12. De acordo com a cláusula 11 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 para os fins previstos no § 2º, do art. 26, da Lei 9.514/1997. Demais cláusulas e condições constantes no título.
Selo Digital: 1114353 21T000000862923 25S.
O Escrevente: _____ ***(Wesley dos Santos Teixeira)***

Av.15/203.391 - CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP.
Em 06 de outubro de 2026 - (prenotação n° 605.125 de 04/03/2026).
Por requerimento firmado em São Bernardo do Campo/SP em 08 de setembro de 2026, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é vinculado ao **código de endereçamento postal - CEP nº 14026-590.**
Selo Digital: 1114353E1T000001122120261.
A Escrevente: _____ ***(Thayná Vitória Oliveira da Silva)***

Av.16/203.391 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.
Em 06 de outubro de 2026 - (prenotação n° 605.125 de 04/03/2026).
Por requerimento mencionado na Av.15, tendo em vista a regular notificação do fiduciante e o decurso de prazo sem a purgação da mora referente ao contrato de alienação fiduciária registrado sob nº 14 nesta matrícula, procede-se a presente averbação para constar a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário **BANCO BRADESCO S/A**, já qualificado, pelo valor de **R$ 845.000,00** (oitocentos e quarenta e cinco mil reais).
Valor venal: R$ 176.568,72.

(Segue na ficha 04)

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

MATRÍCULA 203.391 | **FICHA** 04

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 06 de outubro de 2026.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Selo Digital: 1114353 31T00000112212126L.

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

CERTIDÃO

Prenotação nº 605.125 - IN01552245C

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 203.391** até o dia útil anterior a esta data, incluindo o último ato sob nº 16, 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, 06/10/2026 - 11:18

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 111435391T00000112211926U. 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/UUNWL-5SHYC-KMEMW-BTVE9

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