

MATRÍCULA
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis
208.006FICHA
01**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 17 de julho de 2023.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNM) nº: 111435.2.0208006-22

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 1028, do subcondomínio denominado Ala Residencial Barão do Café, integrante do Condomínio Residencial Barão do Café, avenida do Café nº 2.691.

Apartamento nº 1028, localizado no 10º pavimento do empreendimento em fase de construção, denominado subcondomínio Ala Residencial Barão do Café, integrante do Condomínio Residencial Barão do Café, situado neste município, na avenida do Café nº 2.691, que possuirá área privativa de 34,87 metros quadrados, área comum de divisão não proporcional de 46,570 metros quadrados e área comum de divisão proporcional de 0,379 metros quadrados, totalizando a área de 81,819 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,2969661% do terreno e das coisas de uso comum, com direito a 01 (uma) vaga de garagem indeterminada.

CADASTRO MUNICIPAL: 374.933 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: BARÃO DO CAFÉ SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 30.704.987/0001-96, com sede neste município, na rua Thomaz Nogueira Gaia nº 930, Jardim São Luiz.

REGISTRO ANTERIOR: R.09/47.215, de 15 de outubro de 2018; R.14/47.216, de 16 de outubro de 2018; R.13/68.385, de 12 de novembro de 2018, matrícula nº 191.737 de 17 de dezembro de 2018; e incorporação de condomínio registrada sob nº 04 na matrícula nº 191.737 em 15 de janeiro de 2019, retificada pelas averbações nºs 06 e 13 na matrícula nº 191.737 em 08 de outubro de 2019 e 20 de junho de 2023, respectivamente. Matrícula aberta em conformidade com disposto no artigo nº 237-A, §4º, da Lei nº 6.015/1973.

Selo digital número: 111435311DQ000600099QY23X.

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

Av.01/208.006 - TRANSPORTE DE REGIME DE AFETAÇÃO.

Em 17 de julho de 2023 - (prenotação nº 544.732 de 07/07/2023).

Procede-se a presente averbação para constar que em conformidade com a averbação nº 05 da matrícula nº 191.737 de 15 de janeiro de 2019, **BARÃO DO CAFÉ SPE LTDA**, já qualificada, na qualidade de incorporadora do empreendimento que se denominará subcondomínio Ala Residencial Barão do Café, integrante do Condomínio Residencial Barão do Café, submeteu a incorporação registrada sob nº 04 da matrícula nº 191.737, retificada pelas averbações nºs 06 e 13 da matrícula nº 191.737, 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 adquirentes.

Selo digital número: 111435331RB000600100IC23L.

(segue no verso)

MATRÍCULA
208.006

FICHA

01

Verso

Código (CNM) nº: 111435.2.0208006-22

O Oficial Substituto: [Assinatura] (Rodrigo Garcia Camargo).**Av.02/208.006 - TRANSPORTE DE HIPOTECA.**

Em 17 de julho de 2023 - (prenotação nº 544.732 de 07/07/2023).

Procede-se a presente averbação para constar que em conformidade com o registro nº 09 da matrícula nº 191.737 de 27 de janeiro de 2020, o imóvel objeto desta matrícula encontra-se **HIPOTECADO** em favor do **BANCO BRADESCO S/A**, inscrito no CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12, com sede em Osasco/SP, no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus", s/n, Vila Yara, para garantia da dívida no valor de R\$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais). Valor proporcional: **R\$ 40.372,67**.

Selo digital número: 111435331AH000600101TJ23M.

O Oficial Substituto: [Assinatura] (Rodrigo Garcia Camargo).**Av.03/208.006 - TRANSPORTE DE ADITAMENTO.**

Em 17 de julho de 2023- (prenotação nº 544.732 de 07/07/2023).

Procede-se a presente averbação para constar que conforme Av.14/191.737, o credor **BANCO BRADESCO S/A**, e a devedora **BARÃO DO CAFÉ SPE LTDA**, já qualificados, aditaram a hipoteca objeto do R.09/191.737, transportada para Av.02 desta matrícula, por meio do instrumento particular firmado em Osasco/SP em 12 de maio de 2023, de aditamento, modificação e ratificação ao contrato, que foram promovidas no contrato aditado, com reflexos nos atos acima, as alterações a saber: 1) **apuração do valor da dívida**: em virtude das parcelas liberadas, amortizações feitas e das atualizações monetárias havidas, a dívida do devedor atingiu em 12 de maio de 2023, a importância de R\$ 11.411.934,83 (onze milhões, quatrocentos e onze mil, novecentos e trinta e quatro reais e oitenta e três centavos); 2) **alteração da data de vencimento**: foi alterado a data de vencimento da dívida para 10/11/2023; 3) **alteração da data de vencimento da primeira prestação**: foi alterado a data do vencimento da primeira prestação para 10/12/2023, e 4) **alteração do prazo de reembolso da dívida**: foi alterado o prazo de reembolso da dívida para 12 meses. As partes contratantes ratificaram em todos os seus termos, as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial, que não tenham sido modificadas no instrumento por meio do qual foi lançada a presente averbação.

Selo digital número: 111435331YW000600102US239.

O Oficial Substituto: [Assinatura] (Rodrigo Garcia Camargo).**Av.04/208.006 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.**

Em 24 de setembro de 2024- (prenotação nº 571.358 de 11/09/2024).

Por instrumento particular firmado em São Paulo/SP em 28 de agosto de 2024, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da hipoteca objeto da

(segue na ficha 02)

Operador Nacional
de Registro
Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA
208.006

FICHA
02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 24 de setembro de 2024.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNM) nº: 111435.2.0208006-22

Av.02/208.006 e aditamento objeto da Av.03/208.006 em virtude da quitação outorgada pelo credor **BANCO BRADESCO S/A**, já qualificado. Valor da dívida: **R\$ 40.372,67** (quarenta mil, trezentos e setenta e dois reais e sessenta e sete centavos).

Selo digital número: 111435331CC000763720UV244.

O Escrevente: marcos (João Marcos Braz Silveira).**Av.05/208.006 - ATUALIZAÇÃO DE REGISTRO ANTERIOR.****Em 30 de setembro de 2024** - (prenotação nº 571.359 de 11/09/2024).

Por instrumento particular firmado neste município em 02 de julho de 2024, procede-se a presente averbação para constar que em conformidade com a averbação nº 16 da matrícula nº 191.737, em virtude do encerramento da referida matrícula, com a consequente abertura da matrícula nº 209.305, todos os atos a serem praticados nesta matrícula referentes ao Condomínio Residencial Barão do Café ficam vinculados a mencionada matrícula nº **209.305**.

Selo digital número: 111435331CM000767176FT244.

O Escrevente: marcos (João Marcos Braz Silveira).**Av.06/208.006 - CONCLUSÃO DE OBRA.****Em 30 de setembro de 2024** - (prenotação nº 571.359 de 11/09/2024).

Por instrumento particular firmado neste município em 02 de julho de 2024, procede-se a presente averbação para constar que foi concluída a construção do empreendimento denominado subcondomínio Ala Residencial e Ala Comercial Barão do Café, integrantes do **Condomínio Residencial Barão do Café**, que recebeu os nºs **2.681 (comercial)** e **2.691 (residencial)** da **avenida do Café**, conforme Av.09/209.305, e foi registrada a instituição do respectivo condomínio, conforme R.10/209.305.

Selo digital número: 111435331VH000767177OF240.

O Escrevente: marcos (João Marcos Braz Silveira).**Av.07/208.006 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.****Em 30 de setembro de 2024** - (prenotação nº 571.359 de 11/09/2024).

Por instrumento particular firmado neste município em 02 de julho de 2024, procede-se a presente averbação para constar que a convenção do subcondomínio denominado Ala Residencial e Ala Comercial Barão do Café, integrantes do **Condomínio Residencial Barão do Café** foi registrada nesta data e unidade de serviço, no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº **15.249**.

Selo digital número: 111435331TT000767178EX24N.

O Escrevente: marcos (João Marcos Braz Silveira).**R.08/208.006 - ATRIBUIÇÃO.**

(segue no verso)

Operador Nacional
Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA

208.006

FICHA

02

Verso

Código (CNM) nº: 111435.2.0208006-22

Em 30 de setembro de 2024 - (prenotação nº 571.359 de 11/09/2024).

Por instrumento particular firmado neste município em 02 de julho de 2024, procede-se o presente registro para consignar que, em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado subcondomínio Ala Residencial e Ala Comercial Barão do Café, integrantes do Condomínio Residencial Barão do Café, o apartamento objeto desta matrícula foi atribuído a **BARÃO DO CAFÉ SPE LTDA**, NIRE nº 35231026977, já qualificada, pelo valor de **R\$ 128.026,87** (cento e vinte e oito mil e vinte e seis reais e oitenta e sete centavos).

Selo digital número: 111435321XH000767179NM244.

O Escrevente: marcos, (João Marcos Braz Silveira).**R.09/208.006 - VENDA E COMPRA.****Em 12 de fevereiro de 2025** - (prenotação nº 579.842 de 03/02/2025).

Por escritura pública de 23 de janeiro de 2025 (livro nº 1.973, fls. 333/337) e ata retificativa de 07 de fevereiro de 2025 (livro nº 1.976, fl. 383) lavradas pelo 5º Tabelião de Notas de Ribeirão Preto/SP, recepcionadas eletronicamente, **BARÃO DO CAFÉ SPE LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **ANDERSON GUIMARÃES TEIXEIRA**, brasileiro, separado judicialmente, empresário, RG nº 30.486.147-0-SSP/SP, CPF/MF nº 267.162.478-66, residente e domiciliado em Casa Branca/SP, na rua Família Romana nº 319, Jardim América, o imóvel objeto da presente matrícula pelo valor de **R\$ 218.305,31** (duzentos e dezoito mil, trezentos e cinco reais e trinta e um centavos). Valor venal: R\$ 4.814,33.

Selo digital número: 111435321QD000819420IH250.

O Oficial Substituto: Rafael Talamoni, (Rafael Talamoni).**R.10/208.006 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.****Em 26 de junho de 2025** - (prenotação nº 588.524 de 17/06/2025).

Por cédula de crédito bancário nº 521173 emitida em Casa Branca/SP em 17 de junho de 2025, **ANDERSON GUIMARÃES TEIXEIRA**, já qualificado, deu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** o imóvel objeto da presente matrícula à **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE SANTA CRUZ DAS PALMEIRAS E REGIÃO - SICOOB CREDIUCAR**, CNPJ/MF nº 06.910.457/0001-10, com sede em Santa Cruz das Palmeiras/SP, na rua Coronel Penteado nº 427, Centro, em garantia do pagamento da dívida confessada, bem como o fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais assumidas pela emitente **SUPERMERCADO GUIMARÃES TEIXEIRA LTDA**, CNPJ/MF nº 54.813.985/0001-01, NIRE nº 35203202383, com sede em Casa Branca/SP, na rua Família Romano nº 319, Jardim América, no valor de **R\$ 517.000,00** (quinhentos e dezessete mil reais), relativo ao empréstimo - capital de giro, a ser reembolsado em 57 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$ 16.437,57, cada uma, calculadas pelo sistema de amortização Tabela Price, vencendo-se a primeira delas em 17 de setembro de 2025, e a última em 17 de maio de 2030, na praça de Casa Branca/SP. Sobre o valor da

(Segue na ficha 03)

MATRÍCULA
208.006

FICHA
03

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 26 de junho de 2025.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

dívida incidirão juros remuneratórios préfixada de 2.1000% ao mês e 28.3243% ao ano, na forma constante da cédula. 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 9.514/97 foi estipulado o valor da garantia em R\$ 195.000,00 (quinhentos e quarenta e seis mil e oitocentos e quarenta reais) conforme o item 7 da cláusula décima quarta. De acordo com o item 9 da cláusula décima quarta 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 intimação para os fins previstos no § 2º, do artigo nº 26, da lei 9.514/97. A alienação fiduciária objeto deste registro foi constituída por um valor total de R\$ 517.000,00, juntamente com o imóvel objeto da matrícula nº 206.350 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, e do qual o imóvel desta matrícula representa R\$ 195.000,00. Demais cláusulas e condições constantes no título.

Selo Digital: 111435321T0000087700025B

A Escrevente:

(Jeane Andréia Vick)

Av.11/208.006 - CADASTRO E CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP.

Em 30 de setembro de 2026 - (prenotação nº 617.205 de 15/09/2026).

Por requerimento firmado em Santa Cruz das Palmeiras/SP em 21 de setembro de 2026, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, SP, em 18 de setembro de 2026, procede-se a presente averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se lançado sob o número de contribuinte **410.947** e com código de endereçamento postal – **CEP nº 14050-230**.

Selo Digital: 1114353E1T00000111932526I.

A Escrevente:

(Thayná Vitória Oliveira da Silva)

Av.12/208.006 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 30 de setembro de 2026 - (prenotação nº 617.205 de 15/09/2026).

Por requerimento mencionado na Av.11, tendo em vista a regular notificação do fiduciante e do emitente e o decurso de prazo sem a purgação da mora referente ao contrato de alienação fiduciária registrado sob nº 10 nesta matrícula, procede-se a presente averbação para constar a consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE SANTA CRUZ DAS PALMEIRAS E REGIÃO - SICOOB CREDIUCAR**, já qualificada, pelo valor de **R\$ 195.000,00** (cento e noventa e cinco mil reais). Valor venal: R\$ 91.394,02.

Selo Digital: 111435331T000001119326262.

A Escrevente:

(Thayná Vitória Oliveira da Silva)