



Valide aqui
este documento

153080 21/08/2025 1/3

CNM: 112490.2.0153080-03

2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

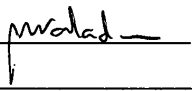
Matrícula
153.080

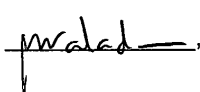
Folha
01
Frente

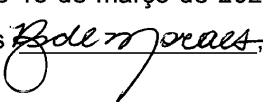
LIVRO nº 2 - Registro Geral

IMÓVEL: Unidade autônoma designada como apartamento nº 203 (duzentos e três), localizada no 2º pavimento ou 1º andar do bloco 1 do Parque Romance, situado na Avenida Alfredo Raveli, 3409, nesta cidade, que possui a área privativa coberta de 47,540 metros quadrados, a área de uso comum de divisão não proporcional de 24,150 metros quadrados, relativa a 01 (uma) vaga de garagem indeterminada e circulação do estacionamento, a área de uso comum de divisão proporcional de 33,928 metros quadrados, totalizando a área de 105,618 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,006389578 do terreno e das coisas comuns; confrontando pela frente com o hall social; lado direito com apartamento nº 201; lado esquerdo com apartamento nº 205, e fundos com áreas comuns do condomínio; cadastrado na municipalidade local sob o número **290.378**. O empreendimento foi edificado sobre o terreno com área de 10.311,06 metros quadrados e tem sua convenção condominial registrada sob nº 12137, Livro 3, Registro Auxiliar.

PROPRIETÁRIO: VINICIUS GUTIERRES DIAS, RG nº 46.155.867-1-SP, CPF nº 353.774.558-35, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de manutenção, residente e domiciliado na Rua João Fonseca Nogueira, 195, no distrito de Bonfim Paulista, nesta cidade.

REGISTROS ANTERIORES: R.342/137954, de 13/08/2012, e condomínio instituído sob o nº 450, na mesma matrícula, em 18/10/2013, deste Registro. Ribeirão Preto, SP, 18 de outubro de 2013. Marcelo Alves Valadares , escrevente autorizado.

AV.1/153080 - Prenotação nº 367.517, de 07/10/2013. (TRANSPORTE DE ÔNUS). O imóvel desta matrícula encontra-se alienado fiduciariamente em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF**, 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\$ 68.612,09 (sessenta e oito mil, seiscentos e doze reais e nove centavos), nos termos do registro nº 343/137954. Ribeirão Preto, SP, 18 de outubro de 2013. Marcelo Alves Valadares , escrevente autorizado.

AV.2/153080 - Prenotação nº 555.038, de 22/03/2022. (CANCELAMENTO). Fica cancelada a propriedade fiduciária constituída pelo registro nº 343/137954, transportada para esta matrícula pela averbação nº 1, em virtude da autorização da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF**, contida no instrumento particular datado de 18 de março de 2022. Ribeirão Preto, SP, 01 de abril de 2022. Egídia Beatriz L. de Moraes , oficiala substituta. Selo digital: 112490331000000076244822L.

R.3/153080 - Prenotação nº 556.147, de 07/04/2022. (VENDA E COMPRA). Nos termos da escritura lavrada nas notas do 2º Tabelião desta Comarca, às folhas 149/151 do livro 1260, em 05 de abril de 2022, o proprietário **VINICIUS GUTIERRES DIAS**, já qualificado, vendeu o imóvel
Continua no verso

Mod. 01

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/44KRR-YE8Q3-JJ7LR-29ZWV>

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

Esta certidão foi assinada por: EGÍDIA BEATRIZ LAMBOIA DE MORAES

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr

Valide aqui
este documentoMatrícula
153.080Folha
01
Verso**11.249-0**Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/44KRR-YE8Q3-JJ7LR-29ZW>

desta matrícula a **MICHAEL BATISTA SILVA**, RG nº 43.729.408-0-SP, CPF nº 228.656.578-33, brasileiro, solteiro, maior, autônomo, residente e domiciliado na Rua Américo Brasiliense, 413, sala 9, nesta cidade, pelo valor de R\$ 108.930,93 (cento e oito mil, novecentos e trinta reais e noventa e três centavos). Valor venal de R\$ 108.930,93. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 14 de abril de 2022. Reinaldo Quarezemin Júnior escrevente autorizado. Selo digital: 112490321000000076817322U.

AV.4/153080 - Prenotação nº 592.066, de 18/09/2023. (RETIFICAÇÃO). À época da aquisição, o proprietário **MICHAEL BATISTA SILVA** encontrava-se no estado civil de divorciado, consoante certidão de casamento extraída da matrícula nº 115246 01 55 2017 2 00142 195 0033931 88, subscrita pelo Oficial do 2º Subdistrito de Registro Civil desta Comarca, em 23/11/2022, e requerimento contido na escritura lavrada nas notas do 2º Tabelião desta Comarca, às folhas 237 do livro 1363, em 14 de setembro de 2023. Ribeirão Preto, SP, 19 de setembro de 2023. Thiago Luiz Falconi escrevente autorizado. Selo digital: 112490331000000106943523O.

R.5/153080 - Prenotação nº 592.066, de 18/09/2023. (VENDA E COMPRA). Nos termos do extrato eletrônico da escritura lavrada nas notas do 2º Tabelião desta Comarca, às folhas 237 do livro 1363, em 14 de setembro de 2023, o proprietário **MICHAEL BATISTA SILVA**, CPF nº 228.656.578-33, brasileiro, divorciado, empresário, residente e domiciliado na Rua São Sebastião, 740, nesta cidade, vendeu o imóvel desta matrícula a **MARIA DA PENHA ALVES**, CPF nº 459.742.416-49, brasileira, solteira, maior, empresária, residente e domiciliada na Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 362, na cidade de São Paulo, pelo valor de R\$ 115.967,97 (cento e quinze mil, novecentos e sessenta e sete reais e noventa e sete centavos). Valor venal de R\$ 115.967,97. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 19 de setembro de 2023. Thiago Luiz Falconi escrevente autorizado. Selo digital: 112490321000000106943423S.

R.6/153080 - Prenotação nº 614.100, de 24/07/2024. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Nos termos do instrumento particular datado de 23 de julho de 2024 e Cédula de Crédito Bancário nº 24.2948.606.0000133/32, emitida na mesma data, a proprietária **MARIA DA PENHA ALVES**, já qualificada, alienou 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, pelo valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), para garantia de parte da dívida assumida na cédula, que será paga por meio de 48 prestações mensais, vencíveis a primeira parcela em 23/08/2024, no valor de R\$ 9.816,52, e a operação em 23/07/2028, estabelecidos juros às taxas anual de 21,69% e mensal de 2,05%, que poderá ser

Continua na ficha 02

Valide aqui
este documento**2º** Oficial de Registro de
Imóveis de Ribeirão Preto

Folha

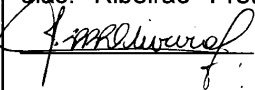
02

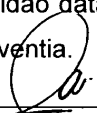
Frente

Código Nacional de Matrícula

112490.2.0153080-03

LIVRO nº 2 - Registro Geral

reduzida, 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\$ 150.000,00 e para intimação da devedora fiduciante foi estabelecido o prazo de carência de 60 dias. Ribeirão Preto, SP, 30 de julho de 2024. Juliana Lacava Ruffato Puche Oliveira , escrevente autorizada. Selo digital: 112490321000000127744924D.

AV.7/153080 - Prenotação nº 629.995, de 18/02/2025. (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 **MARIA DA PENHA ALVES**, já qualificada, não ter purgado a mora quando da sua intimação nos dias 10/06/2025, 11/06/2025 e 12/06/2025, conforme certidão datada de 07 de julho de 2025. Valor venal de R\$ 126.324,69. Emitida a DOI por esta Serventia. , escrevente autorizado. Selo digital: 112490331000000153317425V.

	Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto
Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 153080; 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 - 7 Certidão já cotada no título 629995	
Ribeirão Preto, 21 de Agosto de 2025.	Selo digital: 1124903C30000001533177255.
Avenida Antônio Diederichsen, 400, Jardim América, CEP: 14020-250 Tel. (16) 2111-9200	