



Valide aqui
este documento

188850 12/09/2025 1/3

CNM: 112490.2.0188850-72

2º Oficial de Registro de
Imóveis de Ribeirão Preto

CNS
11.249-0

Matrícula
188.850

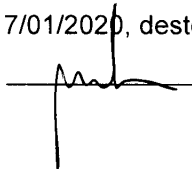
Folha
01
Frente

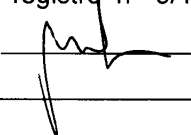
LIVRO nº 2 - Registro Geral

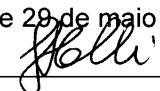
17 de janeiro de 2020

IMÓVEL: Unidade autônoma designada como apartamento nº 103 (cento e três), localizada no 1º pavimento ou térreo do bloco 2, integrante do Palácio Imperial, situado na Rua João e Guimar Soeira, 155, nesta cidade, que possui a área privativa de 48,500 metros quadrados e a área comum de divisão proporcional de 44,582 metros quadrados, totalizando a área de 93,082 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,0880826% do terreno e das coisas de uso comum; confrontando pela frente com hall social, caixa de escadas e áreas comuns do condomínio; lado direito com apartamento número 101 do bloco 1; lado esquerdo com apartamento número 104, e fundos com áreas comuns do condomínio. A unidade tem como acessória a vaga de garagem nº 19, que possui a área privativa de 13,750 metros quadrados e a área comum de divisão proporcional de 1,264 metros quadrados, totalizando a área de 15,014 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,0024972% do terreno e das coisas de uso comum; cadastrado na municipalidade local sob nº **363.887**. O empreendimento foi edificado sobre o terreno constituído pelo lote nº 1 da quadra nº 4 do loteamento denominado Reserva Real, com área de 76.561,01 metros quadrados e tem sua convenção condominial registrada sob nº 14227, Livro 3, Registro Auxiliar.

PROPRIETÁRIA: **RESERVA REAL INCORPORAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 17.043.661/0001-05, com sede na Rua Cerqueira César, 1730, sala 7, nesta cidade.

REGISTROS ANTERIORES: R.6/67502, de 07/06/2016 (matrícula nº 176820 de 09/03/2017), e condomínio instituído sob o nº 2958/176820, em 17/01/2020, deste Registro. Ribeirão Preto, SP, 17 de janeiro de 2020. Marcelo Alves Valadares , escrevente autorizado. Selo digital: 1124903140000000253184206.

AV.1/188850 - Prenotação nº 499.532, de 30/12/2019. (TRANSPORTE DE ÔNUS). O imóvel desta matrícula encontra-se hipotecado 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\$ 21.538.167,74 (vinte e um milhões, quinhentos e trinta e oito mil, cento e sessenta e sete reais e setenta e quatro centavos), nos termos do registro nº 5/176820. Ribeirão Preto, SP, 17 de janeiro de 2020. Marcelo Alves Valadares , escrevente autorizado. Selo digital: 1124903J4000000025669820J.

AV.2/188850 - Prenotação nº 507.286, de 23/06/2020. (DESLIGAMENTO). O imóvel desta matrícula fica desligado da garantia hipotecária registrada sob nº 5/176820, transportada para esta matrícula pela averbação nº 1, em virtude da autorização da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, contida no instrumento particular datado de 29 de maio de 2020. Ribeirão Preto, SP, 27 de julho de 2020. Luciana Amicucci Campanelli , oficiala substituta. Selo digital: 112490331000000033976620O.

> **Continua no verso**

Mod. 01

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WLWWJ-T9LA5-8ADFL-G2BBY>

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

Esta certidão foi assinada por: DANIEL MARTINS ROCHA

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr

Valide aqui
este documento

CNS

11.249-0

Matrícula

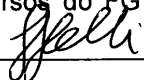
188.850

Folha

01

Verso

R.3/188850 - Prenotação nº 507.286, de 23/06/2020. (VENDA E COMPRA). Nos termos do instrumento particular nº 8.7877.0847508-0, amparado pela Lei 4.380/64, datado de 29 de maio de 2020, a proprietária **RESERVA REAL INCORPORAÇÕES LTDA**, já qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula a **EDUARDA ANGELICA LIMA PAULINO**, RG nº 532575751-SP, CPF nº 467.309.388-70, governanta de hotel, camareira, porteira, cozinheira e garçomete, e seu marido **RHUAN RUZZENE PAULINO**, CPF nº 399.683.768-25, mecânico; brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Francisco Máximo Balieiro Filho, 80, fundos, nesta cidade, pelo valor de R\$ 161.899,02 (cento e sessenta e um mil, oitocentos e noventa e nove reais e dois centavos), dos quais R\$ 4.286,85 foram pagos com recursos advindos da conta vinculada do FGTS e R\$ 4.241,00 com recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto. Valor venal de R\$ 9.381,88. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 27 de julho de 2020. Luciana Amicucci Campanelli , oficial substituta. Selo digital: 112490321000000033976420U.

R.4/188850 - Prenotação nº 507.286, de 23/06/2020. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Nos termos do instrumento particular nº 8.7877.0847508-0, amparado pela Lei 4.380/64, datado de 29 de maio de 2020, os proprietários **EDUARDA ANGELICA LIMA PAULINO** e seu marido **RHUAN RUZZENE PAULINO**, 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\$ 109.773,69 (cento e nove mil, setecentos e setenta e três reais e sessenta e nove centavos), 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 anual nominal de 5,5000% e anual efetiva de 5,6407%, sendo de R\$ 645,23 o valor total do encargo inicial, vencido em 25/06/2020. Para efeitos de venda em público leilão, foi atribuído ao imóvel o valor de R\$ 177.000,00 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. Ribeirão Preto, SP, 27 de julho de 2020. Luciana Amicucci Campanelli , oficial substituta. Selo digital: 112490321000000033976520S.

AV.5/188850 - Prenotação nº 638.915, de 24/06/2025. (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 **EDUARDA ANGELICA LIMA PAULINO** e seu marido **RHUAN RUZZENE PAULINO**, já qualificados, não terem purgado a mora quando das suas

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WLWWJ-T9LA5-8ADFL-G2BBY>



188850 12/09/2025 3/3

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

Folha

02

Frente

Código Nacional de Matrícula

112490.2.0188850-72

LIVRO nº 2 - Registro Geral

intimações em 07/07/2025, conforme certidão datada de 30 de julho de 2025. Valor venal de R\$ 76.471,51. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 12 de setembro de 2025. Egídia Beatriz L. de Moraes *Egídia Beatriz L. de Moraes*, oficiala substituta. Selo digital: 112490331000000155321325X.

	Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto
Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 188850; 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
Último ato - 5 Certidão já cotada no título 638915	
Ribeirão Preto, 12 de Setembro de 2025.	Selo digital: 1124903C30000001553216257.
Avenida Antônio Diederichsen, 400, Jardim América, CEP: 14020-250 Tel. (16) 2111-9200	

Mod. 01

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WLWWJ-T9LA5-8ADFL-G2BBY>Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

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

Esta certidão foi assinada por: DANIEL MARTINS ROCHA

onr