



Valide aqui
este documento

173547 08/04/2026 1/4

CNM: 112490.2.0173547-03

2º Oficial de Registro de
Imóveis de Ribeirão Preto

CNS
11.249-0

Matrícula
173.547

Folha
01
Frente

LIVRO nº 2 - Registro Geral

05 de agosto de 2016

IMÓVEL: Unidade autônoma residencial nº 139 (cento e trinta e nove) - Tipo A, do Condomínio Jardim Sul - Ribeirão Preto, situado na Avenida Heráclito Fontoura Sobral Pinto, 400, nesta cidade, que possui a área privativa construída de 189,97 metros quadrados, área destinada a quintal e jardim de 262,47 metros quadrados e a área comum de 213,12 metros quadrados, que perfaz a área real de 665,56 metros quadrados e corresponde à fração ideal de 0,2775% das coisas comuns. A unidade será edificada dentro do terreno de 387,56 metros quadrados, que assim se descreve: mede 6,56 metros em linha curva com raio de 20,00 metros e 6,40 metros em linha reta de frente onde confronta com a Rua A; 13,15 metros em linha curva com raio de 1.240,84 metros nos fundos onde confronta com o muro de divisa do condomínio; 30,00 metros do lado direito onde confronta com a unidade autônoma residencial nº 140; 28,91 metros do lado esquerdo onde confronta com área comum do condomínio, e possui ainda a área de uso comum de terreno de 246,37 metros quadrados, que totaliza a área de terreno de 633,93 metros quadrados; cadastrado na municipalidade local sob nº **336.546**. O empreendimento foi edificado sobre o terreno com a área de 197.627,44 metros quadrados e tem sua convenção condominial registrada sob nº 11223, Livro 3, Registro Auxiliar.

PROPRIETÁRIA: **JARDIM SUL RIBEIRÃO PRETO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 08.856.182/0001-09, com sede na Avenida Maurílio Biagi, 800, Sala L, nesta cidade.

REGISTROS ANTERIORES: R.2/118020, de 14/11/2007, e condomínio instituído sob o nº 72, na mesma matrícula, em 05/08/2016, deste Registro. Ribeirão Preto, SP, 05 de agosto de 2016. Reinaldo Quarezemin Júnior, escrevente autorizado.

AV.1/173547 - Prenotação nº 427.127, de 01/08/2016. (TRANSPORTE DE ÔNUS). O imóvel desta matrícula encontra-se gravado com os seguintes ônus: **a)** servidão administrativa em favor do **MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO**, inscrito no CNPJ sob nº 56.024.581/0001-56, constituída pelo espaço aéreo a ser ocupado por viaduto que será projetado sobre área de uso comum do empreendimento denominado Condomínio Jardim Sul - Ribeirão Preto, nos termos do registro nº 3/118020; e **b)** hipoteca em favor do **BANCO BRADESCO S/A**, inscrita no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, s/n, na cidade de Osasco, SP, para garantia da dívida no valor de R\$ 76.319.670,00 (setenta e seis milhões, trezentos e dezenove mil e seiscentos e setenta reais), nos termos do registro nº 17/118020. Ribeirão Preto, SP, 05 de agosto de 2016. Reinaldo Quarezemin Júnior, escrevente autorizado.

AV.2/173547 - Prenotação nº 439.401, de 21/03/2017. (DESLIGAMENTO). O imóvel desta matrícula fica desligado da garantia hipotecária registrada sob nº 17/118020, transportada para esta matrícula pela averbação nº 1, item b, em virtude da autorização do credor **BANCO BRADESCO S/A**, contida no instrumento particular datado de 16 de março de 2017. Ribeirão

> Continua no verso

Mod. 01

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GE7BZ-WVRZ4-6TEWS-34XHQ>

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

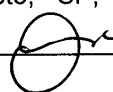
Matrícula

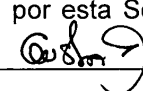
173.547

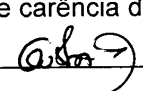
Folha

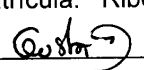
01

Verso

Preto, SP, 23 de março de 2017. Arabel Cristina M. de Paula Amorim Guimarães , escrevente autorizada.

R.3/173547 - Prenotação nº 440.879, de 18/04/2017. (VENDA E COMPRA). Nos termos do instrumento particular nº 1.4444.1001283-4, amparado pela Lei 4.380/64, datado de 05 de abril de 2017, a proprietária **JARDIM SUL RIBEIRÃO PRETO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula a **EDUARDO DE SOUZA JUNIOR**, CPF nº 044.681.848-84, bancário, e sua mulher **CRISTINA SAYURI MATSUO**, CPF nº 274.775.818-42, proprietária de estabelecimento de prestação de serviços; brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Doutor Adolfo Pamplona, 235, nesta cidade, pelo valor de R\$ 790.000,00 (setecentos e noventa mil reais). Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 24 de abril de 2017. Gustavo Medina Pereira Cayres , escrevente autorizado.

R.4/173547 - Prenotação nº 440.879, de 18/04/2017. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Nos termos do instrumento particular nº 1.4444.1001283-4, amparado pela Lei 4.380/64, datado de 05 de abril de 2017, os proprietários **EDUARDO DE SOUZA JUNIOR** e sua mulher **CRISTINA SAYURI MATSUO**, 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\$ 660.000,00 (seiscentos e sessenta mil reais), destinada à aquisição do imóvel (R.3) e demais obrigações contratuais, que será paga por meio de 305 prestações mensais e sucessivas, reajustadas e amortizadas pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, nelas incluídos juros à taxa anual nominal de 10,4815% e anual efetiva de 11,00%, que poderão ser reduzidas, sendo de R\$ 8.425,11 o valor total do encargo inicial, vencível em 08/05/2017. Para efeitos de venda em público leilão foi atribuído ao imóvel o valor de R\$ 880.000,00 e para intimação dos devedores fiduciantes foi estabelecido o prazo de carência de 30 dias. Ribeirão Preto, SP, 24 de abril de 2017. Gustavo Medina Pereira Cayres , escrevente autorizado.

AV.5/173547 - Prenotação nº 440.879, de 18/04/2017. (CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO). Nos termos do instrumento particular datado de 05 de abril de 2017, a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, emitiu a Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.1001283-4, série 0417, no valor de R\$ 660.000,00, garantida pela alienação fiduciária registrada sob nº 4 nesta matrícula. Ribeirão Preto, SP, 24 de abril de 2017. Gustavo Medina Pereira Cayres , escrevente autorizado.

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GE7BZ-WVRZ4-6TEWS-34XHQ>



Valide aqui
este documento

2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

CNS

11.249-0

Matrícula

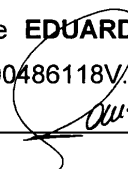
173.547

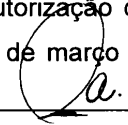
Folha

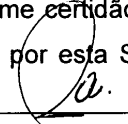
02

Frente

LIVRO nº 2 - Registro Geral

AV.6/173547 - Prenotação nº 471.743, de 24/09/2018. (INDISPONIBILIDADE). Nos termos do comunicado nº 201809.2113.00609219-IA-209, de 21/09/2018, expedido pelo Tribunal Regional Federal da 3ª Região, na forma autorizada pelo provimento nº 39/2014 - CNJ, foi determinada pelo Juízo da 7ª Vara Federal desta Cidade, nos autos nº 50063214120184036102, a indisponibilidade dos direitos de eventual aquisição do fiduciante **EDUARDO DE SOUZA JUNIOR**, CPF nº 044.681.848-84. Selo digital: 112490331000000000486118V. Ribeirão Preto, SP, 24 de setembro de 2018. Leandro Maurílio Coutinho , escrevente autorizado.

AV.7/173547 - Prenotação nº 646.293, de 25/09/2025. (CANCELAMENTO). Fica cancelada a cédula de crédito imobiliário averbada sob nº 5 em virtude da autorização da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, contida no requerimento datado de 04 de março de 2026. Ribeirão Preto, SP, 08 de abril de 2026. Leandro Maurílio Coutinho , escrevente autorizado. Selo digital: 1124903J4000000289817226B.

AV.8/173547 - Prenotação nº 646.293, de 25/09/2025. (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 **EDUARDO DE SOUZA JUNIOR** e sua mulher **CRISTINA SAYURI MATSUO**, já qualificados, não terem purgado a mora quando das suas intimações nos dias 27/01/2026, 28/01/2026 e 29/01/2026, conforme certidão datada de 24 de fevereiro de 2026. Valor venal de R\$ 812.917,16. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 08 de abril de 2026. Leandro Maurílio Coutinho , escrevente autorizado. Selo digital: 1124903310000002898168260.

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRICULA **

** VIDE COTA NA PRÓXIMA FOLHA **



173547 08/04/2026 4/4

Valide aqui
este documento

Folha
2
Verso

Código Nacional de Matrícula
112490.2.0173547-03

	Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto
Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 173547; 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 - 8 Certidão já cotada no título 646293	
Ribeirão Preto, 8 de Abril de 2026.	Selo digital: 1124903C3000000289817026V.
Avenida Antônio Diederichsen, 400, Jardim América, CEP: 14020-250 Tel. (16) 2111-9200	

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GE7BZ-WVRZ4-6TEWS-34XHQ>