



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YAHQP-JPV7B-7ALVU-GRKV4>

CNM nº: 111435.2.0178917-86

**MATRÍCULA**

**178.917**

**FICHA**

**01**

## 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.149.020/A.302 - B.4 FCC: 1.446  
Ribeirão Preto, 14 de dezembro de 2015.

**LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL**

Código (CNS) nº: 11.143-5

**IMÓVEL:** Apartamento nº 302, Bloco 4, Parque das Roseiras, rua Rio Paraguaçu nº 1.011.

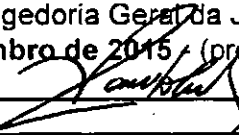
Apartamento nº 302, 3º pavimento ou 2º andar, Bloco 4, do empreendimento em fase de construção, denominado Parque das Roseiras, com frente para a rua Rio Paraguaçu nº 1.011, neste município, que possuirá área privativa coberta de 41,850 metros quadrados, área comum de divisão não proporcional de 11,750 metros quadrados, relativa à vaga de garagem nº 74 (P), área comum de divisão proporcional de 38,798 metros quadrados, totalizando a área de 92,398 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,3220664% do terreno e das coisas de uso comum.

**CADASTRO MUNICIPAL:** 295.408 (em área maior).

**PROPRIETÁRIO:** MRV PRIME XLI INCORPORAÇÕES SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 15.433.453/0001-89, com sede neste município, na rua Cerqueira César nº 1.730, Sala 08, Jardim Sumaré.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.07/149.020 de 30 de abril de 2015; e incorporação de condomínio registrada sob nº 08 na matrícula nº 149.020 em 11 de maio de 2015. Ficha complementar aberta em conformidade com disposto no item 226.1 do capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

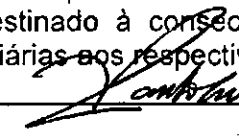
Ribeirão Preto, 14 de dezembro de 2015 - (prenotação nº 401.893 de 07/12/2015).

O Oficial Substituto: , (Paulo César Alves).

### Av.01 - TRANSPORTE DE REGIME DE AFETAÇÃO.

Em 14 de dezembro de 2015 - (prenotação nº 401.893 de 07/12/2015).

Procede-se a presente averbação, nos termos da averbação nº 09 da matrícula nº 149.020, para constar que o imóvel objeto desta ficha complementar está submetido 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.

O Oficial Substituto: , (Paulo César Alves).

### Av.02 - TRANSPORTE DE HIPOTECA.

Em 14 de dezembro de 2015 - (prenotação nº 401.893 de 07/12/2015).

Procede-se a presente averbação para constar que, nos termos do registro nº 10 da matrícula nº 149.020, o imóvel objeto da presente 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 04, lotes 03/04. Valor proporcional em relação ao imóvel objeto da presente ficha complementar: R\$

(segue no verso)



Valide aqui  
este documento

CNM nº: 111435.2.0178917-86

MATRÍCULA

178.917

FICHA

01

Verso

M.149.020/A.302 - B.4 FCC: 1.446

102.914,26 (cento e dois mil, novecentos e quatorze reais e vinte e seis centavos).  
O Oficial Substituto: Paulo César Alves (Paulo César Alves).

#### Av.03 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 19 de julho de 2016- (prenotação nº 412.318 de 07/07/2016).

Por instrumento particular nº 855553697143, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado neste município em 30 de junho de 2016, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da hipoteca objeto da Av.02 da presente ficha, em virtude da quitação outorgada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. Valor da dívida: **R\$ 102.914,26** (cento e dois mil, novecentos e quatorze reais e vinte e seis centavos).

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

#### R.04 - VENDA E COMPRA.

Em 19 de julho de 2016- (prenotação nº 412.318 de 07/07/2016).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **MRV PRIME XLI INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **ADEMIR NASCIMENTO JUNIOR**, brasileiro, solteiro, maior, motorista, RG nº 41.032.216-7-SSP/SP, CPF/MF nº 335.217.798-82, residente e domiciliado neste município, na rua Cardeal Arcoverde nº 957, Vila Virginia, o imóvel objeto da presente ficha, pelo valor de **R\$ 16.103,05** (dezesesseis mil, cento e três reais e cinco centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: 1) Valor total e origem dos recursos: **R\$ 139.321,00**, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R\$ 29.429,00** pagos com recursos próprios, **R\$ 2.494,99** pagos com recursos advindos da conta vinculada do FGTS, **R\$ 24.646,00** desconto concedido pelo FGTS e **R\$ 82.751,01** pagos com recursos do FGTS decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. 2) Aplicação dos recursos: **R\$ 16.103,05** (dezesesseis mil, cento e três reais e cinco centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e **R\$ 123.217,95** (cento e vinte e três mil, duzentos e dezessete reais e noventa e cinco centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: **R\$ 11.637,37**. O prazo para construção desta unidade habitacional é de 36 meses.

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

#### R.05 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 19 de julho de 2016- (prenotação nº 412.318 de 07/07/2016).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **ADEMIR NASCIMENTO JUNIOR**, já qualificado, deu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** o imóvel objeto da presente ficha à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, 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\$ 82.751,01** (oitenta e dois mil,

(segue na ficha 02)



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YAHQP-JPV7B-7ALVU-GRKV4>

CNM nº: 111435.2.0178917-86

MATRÍCULA

178.917

FICHA

02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.149.020/A.302 - B.4 FCC: 1.446

Ribeirão Preto, 19 de julho de 2016.

*ml* **LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL**

Código (CNS) nº: 11.143-5

setecentos e cinquenta e um reais e um centavo), a ser reembolsado em 360 parcelas mensais e sucessivas, calculadas pelo sistema de amortização TP - Tabela PRICE, e sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 5,0000% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 5,1163% ao ano, sendo a primeira delas, no valor de R\$ 462,57, com vencimento para 01/08/2016, 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 ficha. Para os efeitos do art. 24, VI, da Lei 9.514/97 foi estipulado o valor da garantia em R\$ 138.000,00 (cento e trinta e oito mil reais) conforme cláusula 17. De acordo com a cláusula 14 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 e para os fins previstos no §2º, do artigo nº 26, da Lei 9.514/97. Demais cláusulas e condições constantes no título.

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

**Av.06/178.917 - CONCLUSÃO DE OBRA.**

Em 22 de fevereiro de 2017 - (prenotação nº 421.743 de 31/01/2017).

Procede-se a presente averbação para constar que em virtude da construção do empreendimento denominado **Parque das Roseiras**, que recebeu o nº 1.011 da rua Rio Paraguaçu (Av.12/149.020) e instituição do respectivo condomínio (R.13/149.020), esta ficha passa a constituir a matrícula nº 178.917, referindo-se ao apartamento nº 302, já concluído.

A Escrevente: *Ana Claudia Dias Ribeiro*, (Ana Claudia Dias Ribeiro).

**Av.07/178.917 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.**

Em 22 de fevereiro de 2017 - (prenotação nº 421.743 de 31/01/2017).

Procede-se a presente averbação para constar que a convenção do condomínio "**Parque das Roseiras**" foi registrada nesta data e unidade de serviço no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº 13.871.

A Escrevente: *Ana Claudia Dias Ribeiro*, (Ana Claudia Dias Ribeiro).

**R.08/178.917 - ATRIBUIÇÃO.**

Em 22 de fevereiro de 2017 - (prenotação nº 421.743 de 31/01/2017).

Por instrumento particular firmado neste município em 30 de janeiro de 2017, procede-se o presente registro para constar que em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **Parque das Roseiras**, o apartamento nº 302, foi atribuído a **ADEMIR NASCIMENTO JUNIOR**, já qualificado, pelo valor de R\$ 123.217,95.

A Escrevente: *Ana Claudia Dias Ribeiro*, (Ana Claudia Dias Ribeiro).

**Av.09/178.917 - PENHORA.**

(segue no verso)



Valide aqui  
este documento

CNM nº: 111435.2.0178917-86

**MATRÍCULA**  
**178.917**

**FICHA**  
**02**  
Verso

**Em 08 de agosto de 2022-** (prenotação nº 525.272 de 29/07/2022).

Por certidão de 29 de julho de 2022 (documento eletrônico produzido conforme disposto no artigo 837 do CPC e Provimento CG.6/2009, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo), emitida pelo 4º Ofício Cível desta comarca, PH000427840, referente aos autos de execução civil, processo nº 1027278-95.2020.8.26.0506, em que figuram, como exequente **CONDOMÍNIO PARQUE DAS ROSEIRAS**, inscrito no CNPJ/MF nº 27.569.278/0001-30, e como executado **ADEMIR NASCIMENTO JÚNIOR**, já qualificado, procede-se a presente averbação para constar a **PENHORA** dos direitos de devedor fiduciante sobre o imóvel objeto da presente matrícula, para garantia da dívida no valor de **R\$ 27.338,49** (vinte e sete mil, trezentos e trinta e oito reais e quarenta e nove centavos). Foi nomeado como depositário o executado **ADEMIR NASCIMENTO JÚNIOR**.

Selo digital número: 111435321JU000475800JD22O.

A Escrevente: , (Shara Raissa Branquini Forggia).

**Av.10/178.917 - CADASTRO.**

**Em 08 de maio de 2025 -** (prenotação nº 580.105 de 05/02/2025).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 29 de abril de 2025 recepcionado eletronicamente, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP, em 15/04/2025 procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte **335.159**.

Selo Digital: 1114353E1T00000085499625R.

A Escrevente:  (Joseane Soares Forggia Carrocini)

**Av.11/178.917 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.**

**Em 08 de maio de 2025 -** (prenotação nº 580.105 de 05/02/2025).

Por requerimento mencionado na Av.10, 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 05 nesta matrícula, procede-se a presente averbação para constar a consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, pelo valor de **R\$ 145.019,23** (cento e quarenta e cinco mil e dezenove reais e vinte e três centavos). Valor venal: R\$ 119.086,20.

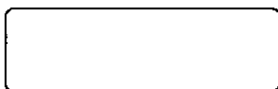
Selo Digital: 111435331T00000085499725B.

A Escrevente:  (Joseane Soares Forggia Carrocini)

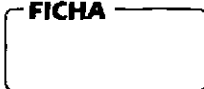


Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YAHQP-JPV7B-7ALVU-GRKV4>



FICHA



## 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

Código (CNS) nº: 11.143-5

### CERTIDÃO

Prenotação nº 580.105 - IN01328043C

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 178.917** até o dia útil anterior a esta data, incluindo o último ato sob nº 10, 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, 08/05/2025 - 12:40

Assinada digitalmente, por:  
**Joseane Soares Forggia Carrocini - Escrevente**

As custas e emolumentos relativos à emissão desta certidão se encontram incluídas no recibo de atos praticados anexo ao título.  
Selo Digital nº 111435391T000000854995253. Para conferir a procedência deste documento acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital