



Valide aqui
este documento

170035 23/07/2026 1/4

CNM: 112490.2.0170035-63

2º Oficial de Registro de
Imóveis de Ribeirão Preto

CNS
11.249-0

Matrícula
170.035

Folha
01
Frente

LIVRO nº 2 - Registro Geral

02 de março de 2016

IMÓVEL: Unidade autônoma designada como apartamento nº 406 (quatrocentos e seis), localizada no 4º pavimento ou 3º andar do bloco 19 do Parque Royal Garden, situado na Rua Francisco de Almeida, 1100, nesta cidade, que possui a área privativa de 48,700 metros quadrados e a área comum de 50,777 metros quadrados, totalizando a área de 99,477 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,1690637% do terreno e das coisas de uso comum; confrontando pela frente com hall social; lado direito com apartamento número 408; lado esquerdo com apartamento número 404, e fundos com áreas comuns do condomínio. A unidade tem como acessória a vaga de garagem nº 580 que possui a área privativa de 11,750 metros quadrados e a área comum de 1,225 metros quadrados, totalizando a área de 12,975 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,0040791% do terreno e das coisas de uso comum. O empreendimento foi edificado sobre o terreno com a área de 41.706,04 metros quadrados e tem sua convenção condominial registrada sob nº 13023, Livro 3, Registro Auxiliar.

PROPRIETÁRIA: **SANDRA NEVES SELES**, RG nº 54.769.202-X-SP, CPF nº 035.052.016-00, brasileira, solteira, nascida em 14/01/1977, trabalhadora informal, residente e domiciliada na Rua Miguel Hurtado, 1426, nesta cidade.

REGISTROS ANTERIORES: R.1078/149631, de 24/11/2014, e condomínio instituído sob o nº 1677, na mesma matrícula, em 02/03/2016, deste Registro. Ribeirão Preto, SP, 02 de março de 2016. Reinaldo Quarezemin Júnior, escrevente autorizado.

AV.1/170035 - Prenotação nº 416.761, de 04/02/2016. (TRANSPORTE DE ÔNUS). O imóvel desta matrícula encontra-se alienado fiduciariamente em favor do **BANCO DO BRASIL S/A**, com sede em Brasília, DF, por sua Agência Campos Elíseos - Ribeirão Preto - SP, inscrita no CNPJ sob nº 00.000.000/6718-00, para garantia da dívida no valor de R\$ 97.177,02 (noventa e sete mil, cento e setenta e sete reais e dois centavos), nos termos do registro nº 1079/149631. Ribeirão Preto, SP, 02 de março de 2016. Reinaldo Quarezemin Júnior, escrevente autorizado.

AV.2/170035 - Prenotação nº 446.899, de 08/08/2017. (CADASTRO MUNICIPAL). O imóvel desta matrícula está cadastrado na municipalidade local sob o nº **312.305**, conforme cadastro técnico do Município de Ribeirão Preto e expediente interno nº 83/2017, de 08 de agosto de 2017. Ribeirão Preto, SP, 14 de agosto de 2017. Tiago César Avanci, escrevente autorizado.

AV.3/170035 - Prenotação nº 441.805, de 09/05/2017. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE). Nos termos do parágrafo 7º do artigo 26 da Lei 9.514/97, a propriedade do imóvel desta matrícula fica consolidada em nome do fiduciário **BANCO DO BRASIL S/A**, com sede em Brasília, DF, por sua Agência Campos Elíseos - Ribeirão Preto - SP, inscrita no CNPJ sob nº

Continua no verso

Mod. 01

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7ZZJH-XY66F-PGYMJ-RH3YF>

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

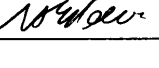
Valide aqui
este documentoCNS
11.249-0Matrícula
170.035Folha
01

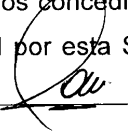
Verso

5

00.000.000/6718-00, pelo valor de R\$ 97.177,02 (noventa e sete mil, cento e setenta e sete reais e dois centavos), em virtude da fiduciante **SANDRA NEVES SELES**, já qualificada, não ter purgado a mora quando da sua intimação nos dias 06/07/2017, 07/07/2017 e 08/07/2017, conforme certidão datada de 25 de julho de 2017. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 23 de agosto de 2017. Tiago César Avanci , escrevente autorizado.

AV.4/170035 - Prenotação nº 452.034, de 10/11/2017. Nos termos do artigo nº 27 da Lei nº 9514/97, o proprietário realizou os dois leilões públicos nos dias 25/10/2017 e 26/10/2017, ambos com resultado negativo, conforme se verifica dos respectivos autos e requerimento datado de 27 de outubro de 2017. Ribeirão Preto, SP, 13 de novembro de 2017. Arabel Cristina M. de Paula Amorim Guimarães , escrevente autorizada.

R.5/170035 - Prenotação nº 486.898, de 07/06/2019. (VENDA E COMPRA). Nos termos da escritura lavrada nas notas do 2º Tabelião desta Comarca, às páginas 374/378 do livro 1063, em 05 de junho de 2019, o proprietário **BANCO DO BRASIL S/A**, já qualificado, vendeu o imóvel desta matrícula a **VITOR VILLANI BRITO**, RG nº 27.695.634-5-SP, CPF nº 221.066.468-36, servidor público, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **HELLEN DA SILVA CARDOSO FELÍCIO**, RG nº 29.835.739-2-SP, CPF nº 275.161.458-23, médica; brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Shirlei Chirieleison Lane, 100, apto 53, nesta cidade, pelo valor de R\$ 76.000,00 (setenta e seis mil reais). Valor venal de R\$ 82.992,38. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 14 de junho de 2019. Francisco Arthur Salla Pontes , escrevente autorizado. Selo digital: 112490321000000012541519U.

R.6/170035 - Prenotação nº 617.095, de 29/08/2024. (VENDA E COMPRA). Nos termos do instrumento particular nº 8.4444.3552167-6, amparado pela Lei 4.380/64, datado de 26 de agosto de 2024, os proprietários **VITOR VILLANI BRITO** e sua mulher **HELLEN DA SILVA CARDOSO FELÍCIO**, já qualificados, venderam o imóvel desta matrícula a **JOAO MATHEUS PEDRO DA SILVA**, CPF nº 488.992.228-86, brasileiro, solteiro, nascido em 02/03/2002, porteiro de edifício, ascensorista, garagista e faxineiro, residente e domiciliado na Rua Francisco de Almeida, 1100, bloco 19, apto 406, nesta cidade; pelo valor de R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais), dos quais R\$ 8.866,00 foram pagos com recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto. Valor venal de R\$ 109.813,41. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 03 de setembro de 2024. Leandro Maurílio Coutinho , escrevente autorizado. Selo digital: 112490321000000130408224B.

R.7/170035 - Prenotação nº 617.095, de 29/08/2024. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Nos termos

> Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7ZZJH-XY66F-PGYMJ-RH3YF>

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

Folha

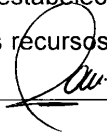
02

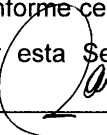
Frente

Código Nacional de Matrícula

112490.2.0170035-63

LIVRO nº 2 - Registro Geral

do instrumento particular nº 8.4444.3552167-6, amparado pela Lei 4.380/64, datado de 26 de agosto de 2024, o proprietário **JOAO MATHEUS PEDRO DA SILVA**, já qualificado, 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, para garantia da dívida no valor de R\$ 132.000,00 (cento e trinta e dois mil reais), destinada à aquisição do imóvel (R.6), que será paga por meio de 420 parcelas mensais, vencível a primeira em 15/09/2024, no valor de R\$ 648,29; estabelecidos juros às taxas mensais de 0,3750%, anuais nominal de 4,5000% e efetiva de 4,5940%; e, 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\$ 180.000,00 e, para intimação do devedor fiduciante, foi estabelecido o prazo de carência de 15 dias. O financiamento concedido ao fiduciante adveio dos recursos do FGTS. Ribeirão Preto, SP, 03 de setembro de 2024. Leandro Maurílio Coutinho , escrevente autorizado. Selo digital: 1124903210000001304083249.

AV.8/170035 - Prenotação nº 657.272, de 24/02/2026. (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 do fiduciante **JOAO MATHEUS PEDRO DA SILVA**, já qualificado, não ter purgado a mora quando da sua intimação nos dias 14/05/2026, 15/05/2026 e 16/05/2026, conforme certidão datada de 09 de junho de 2026. Valor venal de R\$ 120.022,23. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 23 de julho de 2026. Leandro Maurílio Coutinho , escrevente autorizado. Selo digital: 112490331000000296517226J.

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA **

** VIDE COTA NA PRÓXIMA FOLHA **



170035 23/07/2026 4/4

Valide aqui
este documento

Folha
2
Verso

Código Nacional de Matrícula
112490.2.0170035-63

	Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto
Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 170035; 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 657272	
Ribeirão Preto, 23 de Julho de 2026.	Selo digital: 1124903C3000000296517526T.
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/7ZZJH-XY66F-PGYMJ-RH3YF>