



cartório de registro de imóveis
ribeirão preto
"cartório naccarato"

MATRÍCULA

42135

FICHA

1

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: O apartamento n.º 15 , tipo B , do Bloco B-3, localizado no 1º - andar ou 2º pavimento, nesta cidade, à Rua José Urbano n.º 170, do Parque - Residencial Jardim das Pedras, compreendendo uma área útil de 52,643ms²., uma área comum de 11,803 ms²., perfazendo a área total de 64,446 ms²., confrontando pela frente com o corredor de circulação, pelo lado direito com o terreno do Condomínio; pelo lado esquerdo com a unidade autônoma nº 16; pelos fundos com o terreno do Condomínio. A esse apartamento pertence a fração ideal de 0,076313% sobre o terreno e demais coisas de uso comum do Condomínio.

PROPRIETÁRIA: Cooperativa Habitacional dos Comerciantes de Ribeirão Preto, com sede nesta cidade, inscrita no CGCMF sob n.º 49.172.091/0001-31.-

TÍTULO AQUISITIVO: Registrado sob n.º R.4/6576, R.5/2773; R.9/2709; R.4/6577 e R.5/3796, neste registro. (Imóvel esse matriculado sob n.º 30585 e 32487 Instituição de Condomínio conforme R.2/32487).-

Ribeirão Preto, 30 de maio de 1986. O Escr. Aut.

José Newton de Siqueira

AV.1/42135.-

Vide R.2/30585 - servidão perpétua de passagem a favor da Cia. Paulista - de Força e Luz.

Ribeirão Preto, 30 de maio de 1986. O Escr. Aut.

José Newton de Siqueira

R.2/42135.-

Por instrumento particular datado na cidade de Santos, deste Estado, em - 20 de março de 1.984 a proprietária já qualificada, vendeu a SIZUO - KIMIZUKA, do comércio, RG. 7.811.379 e s/m. Raulina Kimizuka, do lar, RG. 5.480.564, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens antes da lei 6.515/77, CPF. - nº 243.223.268/20, residentes nesta cidade, o imóvel objeto da presente matrícula; pelo preço de Cr\$12.975.958,24.

A Certidão Negativa de Débito do IAPAS sob n.º 0001971, acha-se averbada - conforme AV.3/32487, neste Registro.-

Ribeirão Preto, 30 de maio de 1986. O Escr. Aut.

José Newton de Siqueira

R.3/42135.-

Por instrumento particular datado na cidade de Santos, neste Estado, em - 20 de março de 1.984 os adquirentes Sizuo Kimizuka e s/m. Raulina - Kimizuka, -----

já qualificados, hipotecaram o imóvel objeto da presente matrícula, à - Associação de Poupança e Empréstimo da Família Paulista, com sede na cidade

(continua no verso) -



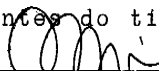
MATRÍCULA

42135

FICHA

1


VERSO

de Santos, neste Estado, inscrita no CGCMF sob n.º 58.239.831/0001-09, no valor de Cr\$14.327.828,86 pagáveis em 312 prestações mensais e consecutivas, reajustadas pelo Plano de Equivalência Salarial e calculadas pelo Sistema de Amortização Tabela Price, nelas incluídas, juros à taxa nominal de 6,4% ao ano e taxa efetiva de 6,592 ao ano, sendo de Cr\$ 112.223,88 o valor da primeira prestação, que se vencerá no dia 20.04.1984. O saldo devedor do financiamento contratado, determinado na forma prevista na legislação do BNH, será corrigido monetariamente no primeiro dia de cada trimestre civil, na mesma proporção da variação verificada no valor da UPC. Multa de 10% no caso de judicialização. O primeiro reajustamento será efetuado na mesma proporção da variação da UPC, verificada entre o trimestre civil da assinatura do contrato e o trimestre civil da época do reajustamento. Qualquer reajustamento posterior ao primeiro será efetuado na mesma proporção da variação da UPC, verificada entre o trimestre civil do último reajustamento ocorrido e o trimestre civil da época do reajustamento. Tudo nos termos e sob as demais condições constantes do título.-
Ribeirão Preto, 30 de maio de 1986. O Escr. Aut. 

José Newton de Siqueira

AV. 4/ 42135.-

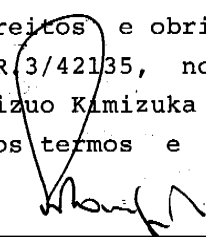
Por instrumento particular datado na cidade de Santos, neste Estado, em 20/03/84 a credora Associação de Poupança e Empréstimo da Família Paulista, caucionou a favor do Banco Nacional da Habitação, todos os seus direitos creditórios decorrentes da hipoteca do valor de Cr\$14.327.828,86 registrada sob n.º R. 3/42135, na forma do Decreto n.º 24.778, de 14 de julho de 1934, figurando como devedores Sizuo Kimizuka e sua mulher Raulina Kimizuka,-----

Ribeirão Preto, 30 de maio de 1986. O Escr. Aut. 

José Newton de Siqueira

AV.5/42135

Conforme instrumento particular datado em Santos-SP, em 16 de janeiro de 1992, com força de escritura pública, de acordo com o artigo 1º da Lei nº 5049 e do artigo 26 do Decreto Lei nº 70/66, a Associação de Poupança e Empréstimo da Família Paulista, já qualificada, cedeu e transferiu à Família Paulista Crédito Imobiliário S/A, com sede em Santos-SP, inscrita no CGC/MF sob nº 53.146.221/0001-39, os direitos e obrigações e ações relativas ao crédito hipotecário objeto do R/3/42135, no valor de Cr\$ 20.021.010,75, figurando como devedores Sizuo Kimizuka e sua mulher Raulina Kimizuka, já qualificados. Tudo nos termos e sob as demais condições constantes do título.-

Ribeirão Preto, 28 de setembro de 1993. O Esc. Aut. 

(continua ficha 02)

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.brRegistradores
Central Registradores de Imóveis

Esta certidão foi assinada por: Daniel Martins Rocha



cartório de registro de imóveis e anexo
ribeirão preto SP
"cartório naccarato"

oficial: aldemar spinola - oficial maior: francisco xavier piccolotto naccarato

MATRÍCULA

42135

FICHA

02

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Reginaldo Antonio Araujo.-

AV.6/42135

Conforme instrumento particular datado em São Paulo-SP, em 16 de janeiro de 1992, com força de escritura pública, de acordo com o artigo 1º da Lei nº 5.049, de 29/06/66, a credora Família Paulista Crédito Imobiliário S/A, já qualificada, cedeu e transferiu à Caixa Econômica Federal, com sede em Brasília-DF, inscrita no CGC/MF sob nº 00.360.305/0001-04, o crédito hipotecário objeto do R.3/42135, no valor de Cr\$ 20.021.010,75, figurando como devedores Sizuo Kimizuka e sua mulher Raulina Kimizuka, já qualificados. Tudo nos termos e sob as demais condições constantes do título.-

Ribeirão Preto, 28 de setembro de 1993. O Esc. Aut. _____

Reginaldo Antonio Araujo.-

AV.7/42135

Fica cancelada a AV.4/42135, referente a caução, por ter a credora, Caixa Econômica Federal, na qualidade de sucessora do Banco Nacional da Habitação, de conformidade com o Decreto-Lei nº 2.291 de 21-11-86, nos termos do instrumento particular datado em São Paulo-SP, em 16 de janeiro de 1992, autorizado referido cancelamento.-

Ribeirão Preto, 28 de setembro de 1993. O Esc. Aut. _____

Reginaldo Antonio Araujo.-

AV.8/42135 (CANCELAMENTO DE HIPOTECA)

Fica cancelado o R.3/42135, referente a hipoteca, cedida e transferida pelas AV.5/42135 e AV.6/42135, por ter a credora, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, nos termos do instrumento particular datado nesta cidade, em 14 de janeiro de 2002, autorizado este cancelamento.-

Ribeirão Preto, 31 de janeiro de 2002. O Escr. Aut. _____

Paulo de Tarso Oliveira.-

AV.9/42135 - Prenotação nº 210.728, de 11/09/2003. (CADASTRO MUNICIPAL). O imóvel desta matrícula está cadastrado na Municipalidade local sob o nº 155.327, conforme certidão de valor venal expedida em 28/08/2003 e requerimento constante da escritura lavrada nas notas do 5º Tabelião desta Comarca, às folhas 265/269 do livro 510, em 29 de agosto de 2003. Ribeirão Preto, 19 de setembro de 2003. O Oficial Substituto Geraldo Jairo de Souza, Geraldo Jairo de Souza.

(continua no verso)

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Central Registradores de Imóveis

Esta certidão foi assinada por: Daniel Martins Rocha



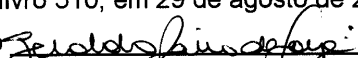
MATRÍCULA

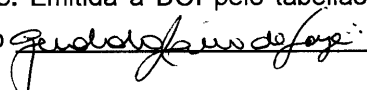
42135

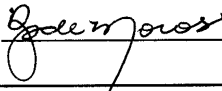
FICHA

02

VERSO

AV.10/42135 - Prenotação nº 210.728, de 11/09/2003. (ATUALIZAÇÃO). A proprietária **RAULINA KIMIZUKA**, está inscrita no CPF sob o nº 062.587.768-33, conforme cadastro de pessoa física da SRF e requerimento constante da escritura lavrada nas notas do 5º Tabelião desta Comarca, às folhas 265/269 do livro 510, em 29 de agosto de 2003. Ribeirão Preto, 19 de setembro de 2003. O Oficial Substituto : Geraldo Jairo de Souza.

R.11/42135 - Prenotação nº 210.728, de 11/09/2003. (VENDA E COMPRA). Nos termos da escritura lavrada nas notas do 5º Tabelião desta Comarca, às folhas 265/269 do livro 510, em 29 de agosto de 2003, os proprietários **SIZUO KIMIZUKA**, RG nº 7.811.379-9-SP, CPF nº 243.223.268-20, engenheiro aposentado, e sua mulher **RAULINA KIMIZUKA**, RG nº 5.480.564-8-SP, CPF nº 062.587.768-33, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/1977, residentes e domiciliados na Avenida Senador Mello Viana, 1038, na cidade de Araguari-MG, vendeu o imóvel desta matrícula a **ADELMO ALVES FERREIRA**, RG nº 18.094.494-SP, CPF nº 025.794.078-20, micro empresário, casado sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/1977, conforme pacto antenupcial registrado sob o nº 9.988 no 1º Oficial de Registro de Imóveis desta comarca, com **ADRIANA MAGRINI FERREIRA**, RG nº 19.730.975-SP, CPF nº 071.458.238-70, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua David Salomão, 1275, nesta cidade pelo valor de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais). Valor venal de R\$ 24.137,85. Emitida a DOI pelo tabelião. Ribeirão Preto, 19 de setembro de 2003. O Oficial Substituto : Geraldo Jairo de Souza.

R.12/42135 - Prenotação nº 231.562, de 11/10/2005. (COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA). Nos termos do instrumento particular datado de 05 de agosto de 2005, os proprietários **ADELMO ALVES FERREIRA** e sua mulher **ADRIANA MAGRINI FERREIRA**, já qualificados, prometeram vender o imóvel desta matrícula a **MARIA DOS ANJOS BRITO NEVES KOL**, passaporte nº H-094116, CPF nº 373.628.078-56, portuguesa, viúva, do lar, residente e domiciliada na Rua José Urbano, 170, apto 15, bloco B-3, nesta cidade, pelo valor de R\$ 27.000,00 (vinte e sete mil reais), pagos na data do título. Valor venal de R\$ 27.034,36. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 27 de outubro de 2005. Egídia Beatriz L. de Moraes , oficial substituta.

AV.13/42135 - Prenotação nº 233.313, de 09/12/2005. (RESCISÃO). Fica cancelado o compromisso de venda e compra registrado sob o nº 12, em virtude do distrato firmado entre os compromissários vendedores **ADELMO ALVES FERREIRA** e sua mulher **ADRIANA MAGRINI FERREIRA** e a compromissária compradora **MARIA DOS ANJOS BRITO NEVES KOL**, com a

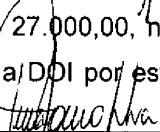
Continua na ficha 03

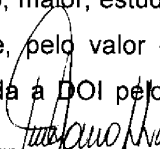
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

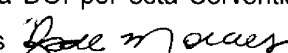
Registradores
Central Registradores de Imóveis

**2º** Registro de Imóveis
de Ribeirão PretoMatrícula
42.135Folha
03
Frente

LIVRO nº 2 - Registro Geral

restituição da quantia de R\$ 27.000,00, nos termos do instrumento particular datado de 25 de novembro de 2005. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 23 de dezembro de 2005. Luiz Antônio da Silva , escrevente autorizado.

R.14/42135 - Prenotação nº 233.314, de 09/12/2005. (VENDA E COMPRA). Nos termos da escritura lavrada nas notas do 5º Tabelião desta Comarca, às páginas 183/186 do livro 617, em 09 de dezembro de 2005, os proprietários **ADELMO ALVES FERREIRA** e sua mulher **ADRIANA MAGRINI FERREIRA**, já qualificados, venderam o imóvel desta matrícula a **JULIAN FRANCISCO EDUARDO DOS SANTOS**, RG nº 25.662.835-X-SP, CPF nº 278.038.738-63, brasileiro, solteiro, maior, estudante, residente e domiciliado na Rua Itapura, 10, apto 13, bloco B1, nesta cidade, pelo valor de R\$ 27.000,00 (vinte e sete mil reais). Valor Venal de R\$ 27.034,36. Emitida a DOI pelo Tabelião. Ribeirão Preto, SP, 23 de dezembro de 2005. Luiz Antônio da Silva , escrevente autorizado.

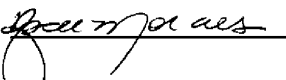
R.15/42135 - Prenotação nº 237.652, de 19/04/2006. (VENDA E COMPRA). Nos termos do instrumento particular nº 8.0340.0000625-2, amparado pela Lei 4.380/64, datado de 18 de abril de 2006, o proprietário **JULIAN FRANCISCO EDUARDO DOS SANTOS**, já qualificado, vendeu o imóvel desta matrícula a **RAFAEL CORRÊA**, RG nº 40.026.422-5-SP, CPF nº 221.489.768-26, coordenador de produção, e sua mulher **MARIELA LUÍSA SISDELLI CORRÊA**, RG nº 41.032.101-1-SP, CPF nº 375.003.998-47, do lar; brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Aliados, 1045, nesta cidade, pelo valor de R\$ 28.000,00 (vinte e oito mil reais), dos quais R\$ 2.650,00 foram pagos com recursos advindos da conta vinculada do FGTS, e R\$ 3.466,12 foram pagos com recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto. Valor Venal de R\$ 28.529,18. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 27 de abril de 2006. Egídia Beatriz L. de Moraes , oficiala substituta.

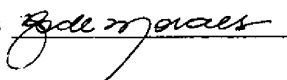
R.16/42135 - Prenotação nº 237.652, de 19/04/2006. (HIPOTECA). Nos termos do instrumento particular nº 8.0340.0000625-2, amparado pela Lei 4.380/64, datado de 18 de abril de 2006, os proprietários **RAFAEL CORRÊA** e sua mulher **MARIELA LUÍSA SISDELLI CORRÊA**, já qualificados, gravaram o imóvel desta matrícula com hipoteca 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, na cidade de Brasília, DF, para garantia da dívida no valor de R\$ 20.383,87 (vinte mil, trezentos e oitenta e três reais e oitenta e sete centavos), destinada à aquisição do imóvel (R.15), que será paga por meio de 204 prestações mensais e sucessivas, reajustadas na forma pactuada no contrato e amortizadas pelo SAC/Sistema de Amortização

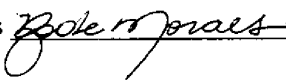
> Continua no verso

Matrícula
42.135Folha
03

Verso

Constante - Novo, nelas incluídos juros atualizados à taxa anual nominal de 6,0000%, e anual efetiva de 6,1677%, sendo de R\$ 217,06 o valor total do encargo inicial, vencível em 18/05/2006. Para fins do artigo 1484 do Código Civil Brasileiro o imóvel hipotecado foi avaliado em R\$ 26.500,00. O financiamento concedido aos devedores adveio dos recursos do FGTS. Ribeirão Preto, SP, 27 de abril de 2006. Egídia Beatriz L. de Moraes , oficiala substituta.

AV.17/42135 - Prenotação nº 320.903, de 01/07/2011. (CANCELAMENTO). Fica cancelada a hipoteca constituída pelo registro nº 16, em virtude da autorização da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, contida no instrumento particular datado de 30 de junho de 2011. Ribeirão Preto, SP, 05 de julho de 2011. Egídia Beatriz L. de Moraes , oficiala substituta.

R.18/42135 - Prenotação nº 320.903, de 01/07/2011. (VENDA E COMPRA). Nos termos do instrumento particular nº 855550903078, amparado pela Lei 4.380/64, datado de 30 de junho de 2011, os proprietários **RAFAEL CORRÊA** e sua mulher **MARIELA LUISA SISDELLI CORRÊA**, já qualificados, venderam o imóvel desta matrícula a **PAULO RICARDO ROQUE**, RG nº 21.334.902-4-SP, CPF nº 107.317.908-71, brasileiro, solteiro, maior, contador, residente e domiciliado na Rua José Urbano, 170, bloco B-2, apto 62, nesta cidade, pelo valor de R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais), dos quais R\$ 2.500,00 foram pagos com recursos advindos da conta vinculada do FGTS. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 05 de julho de 2011. Egídia Beatriz L. de Moraes , oficiala substituta.

R.19/42135 - Prenotação nº 320.903, de 01/07/2011. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Nos termos do instrumento particular nº 855550903078, amparado pela Lei 4.380/64, datado de 30 de junho de 2011, o proprietário **PAULO RICARDO ROQUE**, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, 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\$ 76.500,00 (setenta e seis mil e quinhentos reais), destinada à aquisição do imóvel (R.18), que será paga por meio de 300 prestações mensais e sucessivas, reajustadas na forma pactuada no contrato e amortizadas pelo SAC - Sistema de Amortização Constante Novo, nelas incluídos juros à taxa anual nominal de 4,5000% e anual efetiva de 4,5941%, sendo de R\$ 567,57 o valor total do encargo inicial, vencível em 30/07/2011. Para efeitos de venda em público leilão foi atribuído ao imóvel o valor de R\$ 85.000,00 e para intimação do devedor fiduciante foi estabelecido o prazo de carência de 60 dias. O financiamento concedido ao fiduciante adveio dos recursos do FGTS. Ribeirão Preto, SP, 05 de

v
Continua na ficha 04Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br**Registradores**
Central Registradores de Imóveis



2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto



Matrícula
42.135

Folha
04
Frente

LIVRO nº 2 - Registro Geral

julho de 2011. Egídia Beatriz L. de Moraes *Egídia Beatriz L. de Moraes*, oficiala substituta.

AV.20/42135 - Prenotação nº 586.023, de 27/06/2023. (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 - CEF**, 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 **PAULO RICARDO ROQUE**, já qualificado, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 02/08/2023, conforme certidão datada de 24 de agosto de 2023. Valor venal de R\$ 96.558,22. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 09 de outubro de 2023. Leandro Maurílio Coutinho *Leandro Maurílio Coutinho*, escrevente autorizado. Selo digital: 112490331000000108755623G.

 <p>Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto</p>	
<p>Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 42135; 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.</p>	
<p>Assinado digitalmente.</p>	<p>Consulte pelo site: https://selodigital.tjsp.jus.br</p>
<p>Ultimo ato - 20 Certidão já cotada no título 586023</p>	
<p>Ribeirão Preto, 9 de Outubro de 2023.</p>	<p>Selo digital: .</p>
<p>Avenida Antônio Diederichsen, 400, Jardim América, CEP: 14020-250 Tel. (16) 2111-9200</p>	

V

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Central Registradores de Imóveis



MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação (3593250148509507743)

PROTOCOLO Nº: 586023 Data/hora: 09/10/2023

Nº Registro: 42135

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, pelos seguintes signatários:

Daniel Martins Rocha(CPF: 378.037.568-08)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:
<https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=3593250148509507743>

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=3593250148509507743>



Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Esta certidão foi assinada por: Daniel Martins Rocha