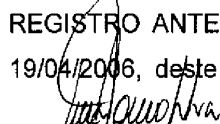


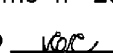
**2º** Registro de Imóveis
de Ribeirão PretoMatrícula
113.041Folha
01
Frente

LIVRO nº 2 - Registro Geral

IMÓVEL: Unidade autônoma designada como apartamento nº 124 (cento e vinte e quatro), localizada no 12º pavimento do Edifício L'essence, situado na Avenida Professor João Fiúsa, 2055, nesta cidade, que possui a área privativa de 128,00 metros quadrados e a área de uso comum de 74,56 metros quadrados, incluída nesta a área de 19,87 metros quadrados relativa às vagas de garagem nºs 63 e 63a, totalizando a área de 202,56 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,9980% do terreno e das coisas comuns; confrontação: tomando-se por referência a Avenida Professor João Fiúsa localiza-se na parte da frente do edifício, a direita de quem da Avenida Professor João Fiúsa olha para o edifício, confrontando pela frente e lado direito com recúos da construção, lado esquerdo com apartamento nº 122 e área comum interna, e fundos com recúos da construção e área interna. O empreendimento foi edificado sobre o terreno com a área de 3.439,71 metros quadrados e tem sua convenção condominial registrada sob número 9676, Livro 3, Registro Auxiliar.

PROPRIETÁRIA: **ROSSI RESIDENCIAL S/A**, inscrita no CNPJ sob nº 61.065.751/0001-80, com sede na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, 5200, Edifício Miami, bloco C, conjunto 31, Jardim Morumbi, na cidade de São Paulo, SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.8/82642, de 06/05/2003, e condomínio instituído sob o nº 14, em 19/04/2006, deste Registro. Ribeirão Preto, SP, 19 de abril de 2006. Luiz Antônio da Silva , escrevente autorizado.

AV.1/113041 - Prenotação nº 243.547, de 13/10/2006. (CADASTRO MUNICIPAL). O imóvel desta matrícula está cadastrado na municipalidade local sob o nº **245.954**, conforme cadastro técnico do Município de Ribeirão Preto e expediente interno nº 293/2006, de 13/10/2006. Ribeirão Preto, SP, 26 de outubro de 2006. Margarete Carraro , escrevente autorizada.

R.2/113041 - Prenotação nº 267.194, de 08/07/2008. (COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA). Nos termos do instrumento particular datado de 05 de novembro de 2003, a proprietária **ROSSI RESIDENCIAL S/A**, já qualificada, prometeu vender o imóvel desta matrícula a **PAULO MAXIMIANO JUNQUEIRA NETO**, RG nº 13.894.914, CPF nº 131.140.658-13, advogado, e sua mulher **TAICIA FOFANOFF JUNQUEIRA**, RG nº 15.281.706, CPF nº 159.976.998-03, administradora de empresas; brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Abrão Boainain, 255, nesta cidade, pelo valor de R\$ 194.000,00 (cento e noventa e quatro mil reais), que será pago na forma pactuada no contrato. A transmitente apresentou perante esta serventia a CND/INSS nº 046592008-21003030, emitida em 12/02/2008, e a CND/PGFN/RFB nº 0C78.D17D.2596.80CB, positiva com efeitos de negativa, emitida em 11/07/2008. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 30 de julho de 2008. Karla Guimarães Falaschi Najas

Continua no verso

Mod. 01

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

Esta certidão foi assinada por: DANIEL MARTINS ROCHA



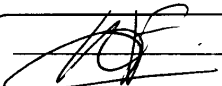
Matrícula

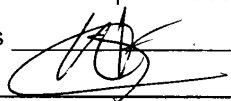
113.041


Folha


01

Verso

 , escrevente autorizada.

R.3/113041 - Prenotação nº 267.934, de 24/07/2008. (CESSÃO DE DIREITOS). Nos termos da escritura lavrada nas notas do Tabelião de Dumont, Comarca de Sertãozinho, SP, às folhas 215/222 do livro 95, em 09 de junho de 2008, os compromissários compradores **PAULO MAXIMIANO JUNQUEIRA NETO** e sua mulher **TAICIA FOFANOFF JUNQUEIRA**, já qualificados, cederam e transferiram todos os direitos e obrigações decorrentes do compromisso de venda e compra registrado sob nº 2 a **ANDREA NICOLE PEY**, RG nº 9.557.794-4-SP, CPF nº 099.736.038-00, brasileira, divorciada, contadora, residente e domiciliada na Avenida Professor João Fiúsa, 2055, apto 124, nesta cidade, pelo valor de R\$ 295.000,00 (duzentos e noventa e cinco mil reais). Emitida a DOI pelo Tabelião. Ribeirão Preto, SP, 30 de julho de 2008. Karla Guimarães Falaschi Najas  , escrevente autorizada.

R.4/113041 - Prenotação nº 267.934, de 24/07/2008. (VENDA E COMPRA). Nos termos da escritura lavrada nas notas do Tabelião de Dumont, Comarca de Sertãozinho, SP, às folhas 215/222 do livro 95, em 09 de junho de 2008, a proprietária **ROSSI RESIDENCIAL S/A**, já qualificada, transmitiu o imóvel desta matrícula a **ANDREA NICOLE PEY**, RG nº 9.557.794-4-SP, CPF nº 099.736.038-00, brasileira, divorciada, contadora, residente e domiciliada na Avenida Professor João Fiúsa, 2055, apto 124, nesta cidade, em cumprimento ao compromisso de venda e compra registrado sob nº 2, pelo valor de R\$ 194.000,00 (cento e noventa e quatro mil reais). A transmitente apresentou perante o notário a CND/INSS nº 046592008-21003030, emitida em 12/02/2008, e a CND/PGFN/RFB nº A477.0748.7B6B.4EDF, positiva com efeitos de negativa, emitida em 11/01/2008. Emitida a DOI pelo Tabelião. Ribeirão Preto, SP, 30 de julho de 2008. Karla Guimarães Falaschi Najas  , escrevente autorizada.

AV.5/113041 - Prenotação nº 267.934, de 24/07/2008. (CANCELAMENTO). Fica cancelado o compromisso de venda e compra registrado sob o nº 2, cedido e transferido pelo registro nº 3, em virtude da transmissão definitiva registrada sob o nº 4. Ribeirão Preto, SP, 30 de julho de 2008. Karla Guimarães Falaschi Najas  , escrevente autorizada.

AV.6/113041 - Prenotação nº 432.637, de 14/11/2016. (CASAMENTO). A proprietária **ANDREA NICOLE PEY** casou-se sob o regime da separação de bens, em 03/07/2010, conforme pacto antenupcial registrado sob nº 11.049 nesta serventia, com **CARLOS ALBERTO CASADEI TEIXEIRA**, CPF nº 051.431.168-13, continuando ambos a usar os mesmos nomes, consoante certidão de casamento extraída da matrícula nº 117549 01 55 2010 2 00244 147 0072475-16,
Continua na ficha 02

v

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br


Registradores
Central Registradores de Imóveis

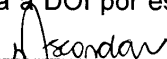
Esta certidão foi assinada por: DANIEL MARTINS ROCHA

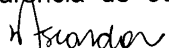
**2º** Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão PretoCNS
11.249-0Matrícula
113.041Folha
02

Frente

LIVRO nº 2 - Registro Geral

subscrita pelo Oficial do 29º Subdistrito de Registro Civil da Comarca de São Paulo, SP, em 03/07/2010, cadastro das pessoas físicas da RFB e requerimento datado de 14 de novembro de 2016. Ribeirão Preto, SP, 16 de novembro de 2016. Arabel Cristina M. de Paula Amorim Guimarães , escrevente autorizada.

R.7/113041 - Prenotação nº 436.540, de 24/01/2017. (VENDA E COMPRA). Nos termos do instrumento particular nº 1.4444.0992034-0, amparado pela Lei 4.380/64, datado de 23 de janeiro de 2017, a proprietária **ANDREA NICOLE PEY**, RG nº 9.557.794-4-SP, CPF nº 099.736.038-00, contadora, casada sob o regime da separação total de bens, em 03/07/2010, conforme pacto antenupcial registrado sob nº 11.049 nesta serventia, com **CARLOS ALBERTO CASADEI TEIXEIRA**, RG nº 15.485.840-7-SP, CPF nº 051.431.168-13, comerciante; brasileiros, residentes e domiciliados na Avenida Professor João Fiúsa, 2055, apto 124, nesta cidade, vendeu o imóvel desta matrícula a **WILSON VINICIUS KRYGSMAN BERNARDI**, RG nº 35.020.386-6-SP, CPF nº 304.523.088-10, e sua mulher **ISABELA NOGUEIRA FERREIRA DA SILVA KRYGSMAN BERNARDI**, RG nº 33.560.672-6-SP, CPF nº 316.157.258-06; brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, servidores públicos federais, residentes e domiciliados na Rua Alfredo Tosi, 1405, bloco D, apto 92, na cidade de Franca, SP, pelo valor de R\$ 675.000,00 (seiscentos e setenta e cinco mil reais). Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 30 de janeiro de 2017. Mariana Scandar Beleli , escrevente autorizada.

R.8/113041 - Prenotação nº 436.540, de 24/01/2017. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Nos termos do instrumento particular nº 1.4444.0992034-0, amparado pela Lei 4.380/64, datado de 23 de janeiro de 2017, os proprietários **WILSON VINICIUS KRYGSMAN BERNARDI** e sua mulher **ISABELA NOGUEIRA FERREIRA DA SILVA KRYGSMAN BERNARDI**, 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\$ 540.000,00 (quinhentos e quarenta mil reais), destinada à aquisição do imóvel (R.7) e demais obrigações contratuais, que será paga por meio de 420 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\$ 6.141,46 o valor total do encargo inicial, vencível em 23/02/2017. Para efeitos de venda em público leilão foi atribuído ao imóvel o valor de R\$ 700.000,00 e para intimação dos devedores fiduciários foi estabelecido o prazo de carência de 30 dias. Ribeirão Preto, SP, 30 de janeiro de 2017. Mariana Scandar Beleli , escrevente autorizada.

Continua no verso

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



CNS

11.249-0

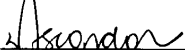
Matrícula

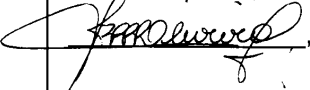
113.041

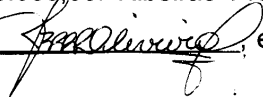
Folha


02

Verso

AV.9/113041 - Prenotação nº 436.540, de 24/01/2017. (CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO). Nos termos do instrumento particular datado de 23 de janeiro de 2017, a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, emitiu a Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.0992034-0, série 0117, no valor de R\$ 540.000,00, garantida pela alienação fiduciária registrada sob nº 8 nesta matrícula. Ribeirão Preto, SP, 30 de janeiro de 2017. Mariana Scandar Beleli , escrevente autorizada.

AV.10/113041 - Prenotação nº 501.453, de 07/02/2020. (CANCELAMENTO). Fica cancelada a cédula de crédito imobiliário averbada sob o nº 9, em virtude da autorização da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, contida no termo da cédula datado de 18 de fevereiro de 2020. Ribeirão Preto, SP, 19 de fevereiro de 2020. Juliana Lacava Ruffato Puche Oliveira , escrevente autorizada. Selo digital: 1124903J40000000273261207.

AV.11/113041 - Prenotação nº 501.453, de 07/02/2020. (SUB-ROGAÇÃO). Nos termos do instrumento particular nº 973.990-4, amparado pela Lei 4.380/64, datado de 10 de dezembro de 2019, os fiduciários **WILSON VINICIUS KRYGSMAN BERNARDI** e sua mulher **ISABELA NOGUEIRA FERREIRA DA SILVA KRYGSMAN BERNARDI**, e a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificados, transferiram ao **BANCO BRADESCO S/A**, inscrito no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12, com sede no núcleo administrativo denominado Cidade de Deus, s/n, na cidade de Osasco, SP, todos os direitos e obrigações do crédito relativo ao financiamento garantido pela alienação fiduciária registrada sob o nº 8, pelo valor de R\$ 490.680,29 (quatrocentos e noventa mil, seiscentos e oitenta reais e vinte e nove centavos), que será pago por meio de 354 prestações mensais e sucessivas, reajustadas na forma pactuada no contrato e amortizadas pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, nelas incluídos juros às taxas anuais nominal de 7,07% e efetiva de 7,30%, sendo de R\$ 4.416,26 o valor total do encargo inicial (prestação + seguros), vencível em 23/01/2020. Para efeitos de venda em público leilão foi atribuído ao imóvel o valor de R\$ 680.000,00. Ribeirão Preto, SP, 19 de fevereiro de 2020. Juliana Lacava Ruffato Puche Oliveira , escrevente autorizada. Selo digital: 112490331000000027325920S.

AV.12/113041 - Prenotação nº 556.131, de 07/04/2022. (CANCELAMENTO). Fica cancelada a propriedade fiduciária constituída pelo registro nº 8, sub-rogada pela averbação nº 11, em virtude da autorização do credor **BANCO BRADESCO S/A**, contida no instrumento particular datado de 24 de março de 2022. Ribeirão Preto, SP, 06 de maio de 2022. Luciana Amicucci Campanelli , oficial substituta. Selo digital: 112490331000000077921822J.

> Continua na ficha 03


Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br


Registradores
Central Registradores de Imóveis


**2º** Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão PretoCNS
11.249-0Matricula
113.041Folha
03

Frente

LIVRO nº 2 - Registro Geral

R.13/113041 - Prenotação nº 556.131, de 07/04/2022. (VENDA E COMPRA). Nos termos do instrumento particular nº 1.4444.1773229-8, amparado pela Lei 4.380/64, datado de 24 de março de 2022, os proprietários **WILSON VINICIUS KRYGSMAN BERNARDI** e sua mulher **ISABELA NOGUEIRA FERREIRA DA SILVA KRYGSMAN BERNARDI**, já qualificados, venderam o imóvel desta matrícula a **SIMONE FATIMA DE LIMA**, CPF nº 098.303.038-37, brasileira, solteira, nascida em 31/12/1967, proprietária de estabelecimento de prestação de serviços, residente e domiciliada na Rua Barão de Cotegipe, 692, casa 1, nesta cidade, pelo valor de R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais). Valor venal de R\$ 424.598,12. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 06 de maio de 2022. Luciana Amicucci Campanelli , oficiala substituta. Selo digital: 11249032100000077921622P.

R.14/113041 - Prenotação nº 556.131, de 07/04/2022. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Nos termos do instrumento particular nº 1.4444.1773229-8, amparado pela Lei 4.380/64, datado de 24 de março de 2022, a proprietária **SIMONE FATIMA DE LIMA**, já qualificada, 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\$ 680.000,00 (seiscentos e oitenta mil reais), destinada à aquisição do imóvel (R.13) e demais obrigações contratuais, que será paga por meio de 315 prestações mensais e sucessivas, reajustadas e amortizadas pelo sistema de amortização da Tabela Price - TP, nelas incluídos juros às taxas anuais nominal de 8,6395% e efetiva de 8,9900%, que poderão ser reduzidas, sendo de R\$ 6.129,62 o valor total do encargo inicial, vencível em 25/04/2022. Para efeitos de venda em público leilão, foi atribuído ao imóvel o valor de R\$ 850.000,00 e, para intimação da devedora fiduciante, foi estabelecido o prazo de carência de 30 dias. Ribeirão Preto, SP, 06 de maio de 2022. Luciana Amicucci Campanelli , oficiala substituta. Selo digital: 11249032100000077921722N.

AV.15/113041 - Prenotação nº 556.131, de 07/04/2022. (CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO). Nos termos do instrumento particular datado de 24 de março de 2022, a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, emitiu a Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.1773229-8, série 0322, no valor de R\$ 680.000,00, garantida pela alienação fiduciária registrada sob nº 14 nesta matrícula. Ribeirão Preto, SP, 06 de maio de 2022. Luciana Amicucci Campanelli , oficiala substituta. Selo digital: 1124903J400000077922022Y.

AV.16/113041 - Prenotação nº 576.748, de 01/02/2023. (AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA). Nos termos do requerimento firmado em 01 de fevereiro de 2023, da certidão datada de 26 de janeiro de 2023, e mandado datado de 27 de janeiro de 2023, expedidos pelo Juízo de Direito da 5ª Vara Cível desta Comarca, foi ajuizada e admitida a ação de execução de título extrajudicial,

> **Continua no verso**



CNS

11.249-0

Matrícula

113.041

Folha

03

Verso

3

proposta por **WILSON VINICIUS KRYGSMAN BERNARDI**, CPF nº 304.523.088-10, e **ISABELA NOGUEIRA FERREIRA DA SILVA KRYGSMAN BERNARDI**, CPF nº 316.157.258-06, contra **THIAGO QUARESMA**, CPF nº 290.370.298-50, e a fiduciante **SIMONE FÁTIMA DE LIMA**, já qualificada, em trâmite perante o referido juízo, autos nº 1002772-50.2023.8.26.0506, sendo atribuído à causa o valor de R\$ 94.582,15 (noventa e quatro mil, quinhentos e oitenta e dois reais e quinze centavos). Ribeirão Preto, SP, 09 de fevereiro de 2023. Egídia Beatriz L. de Moraes *Egídia Beatriz L. de Moraes*, oficiala substituta. Selo digital: 11249033100000093458323P.

AV.17/113041 - Prenotação nº 599.823, de 11/01/2024. (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 da fiduciante **SIMONE FATIMA DE LIMA**, já qualificada, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 08/02/2024, conforme certidão datada de 05 de março de 2024. Valor venal de R\$ 470.741,05. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 17 de abril de 2024. Leandro Maurílio Coutinho *Leandro Maurílio Coutinho*, escrevente autorizado. Selo digital: 1124903310000001209450244.

AV.18/113041 - Prenotação nº 599.823, de 11/01/2024. (CANCELAMENTO). Fica cancelada a cédula de crédito imobiliário averbada sob o nº 15, em virtude da consolidação da propriedade averbada sob o nº 17. Ribeirão Preto, SP, 17 de abril de 2024. Leandro Maurílio Coutinho *Leandro Maurílio Coutinho*, escrevente autorizado. Selo digital: 1124903J4000000120945424W.

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRICULA **

** VIDE COTA NO VERSO **

v

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Central Registradores de Imóveis

Esta certidão foi assinada por: DANIEL MARTINS ROCHA




113041 17/04/2024 7/7

2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Folha
4
Frente

Código Nacional de Matrícula
112490.2.0113041-34

LIVRO nº 2 - Registro Geral




Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 113041; 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 - 18
Certidão já cotada no título
599823

Ribeirão Preto, 17 de Abril de 2024.


Selo digital: 1124903C3000000120945324E.

Avenida Antônio Diederichsen, 400, Jardim América, CEP: 14020-250 Tel. (16) 2111-9200

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regisradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=97820937416473920>

V

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br



Esta certidão foi assinada por: DANIEL MARTINS ROCHA



MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação (97820937416473920)

PROTOCOLO Nº: 599823 Data/hora: 17/04/2024

Nº Registro: 113041

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=97820937416473920>

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=97820937416473920>



Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Esta certidão foi assinada por: DANIEL MARTINS ROCHA