



Valide aqui
este documento

154908 25/08/2026 1/3

CNM: 112490.2.0154908-48

2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Matrícula
154.908

Folha
01
Frente

LIVRO nº 2 - Registro Geral

IMÓVEL: Unidade autônoma designada como apartamento nº 25 (vinte e cinco), localizada no pavimento superior do Edifício Miró, situado na Praça Doutor Mário Schenberg, 81, nesta cidade, que possui a área privativa de 41,700 metros quadrados, a área comum de divisão não proporcional de 34,000 metros quadrados, incluída nesta a área relativa a 02 (duas) vagas de garagem indeterminadas, e a área comum de divisão proporcional de 32,746 metros quadrados, totalizando a área de 108,446 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 8,479% do terreno e das coisas de uso comum; confrontando pela frente com hall social e vazio elevador; fundos com áreas comuns do condomínio; lado direito com o apartamento nº 24; e lado esquerdo com o apartamento nº 26; cadastrado na municipalidade local sob nº **318.136**. O empreendimento foi edificado sobre o terreno resultante da fusão dos lotes nºs 43 e 44 da quadra nº 33 do loteamento denominado Jardim Botânico, com área de 500,00 metros quadrados e tem sua convenção condominial registrada sob nº 12185, Livro 3, Registro Auxiliar.

PROPRIETÁRIA: **CAPADÓCIA RIBEIRÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 15.425.711/0001-85, com sede na Rua Manoel Achê, 980, apto 91, nesta cidade.

REGISTROS ANTERIORES: R.3/149258, de 21/05/2013, e condomínio instituído sob o nº 5, na mesma matrícula, em 26/11/2013, deste Registro. Ribeirão Preto, SP, 26 de novembro de 2013. Reinaldo Quarezemin Júnior, escrevente autorizado.

R.1/154908 - Prenotação nº 378.539, de 25/04/2014. (VENDA E COMPRA). Nos termos do instrumento particular nº 1.4444.0563314-1, amparado pela Lei 4.380/64, datado de 25 de abril de 2014, a proprietária **CAPADÓCIA RIBEIRÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, já qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula a **MICHAEL DE SOUSA BATISTA**, RG nº 44.750.661-4-SP, CPF nº 371.704.438-99, brasileiro, solteiro, nascido em 21/04/1989, administrador, residente e domiciliado na Rua Sergipe, 200, na cidade de Monte Aprazível, SP, pelo valor de R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais). Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 29 de abril de 2014. Egídia Beatriz L. de Moraes, oficial substituta.

R.2/154908 - Prenotação nº 378.539, de 25/04/2014. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Nos termos do instrumento particular nº 1.4444.0563314-1, amparado pela Lei 4.380/64, datado de 25 de abril de 2014, o proprietário **MICHAEL DE SOUSA BATISTA**, 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\$ 157.000,00 (cento e cinquenta e sete mil reais), destinada à aquisição do imóvel (R.1) e demais obrigações contratuais, que será paga por meio

Continua no verso

Mod. 01

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N68KM-GZGQT-KLTBM-X5VRF>

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

Matrícula

154.908

Folha

01

Verso

CNS

11.249-0

de 420 prestações mensais e sucessivas, reajustadas e amortizadas pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, nelas incluídos juros à taxa anual nominal de 8,5101% e anual efetiva de 8,8500%, que poderão ser reduzidas, sendo de R\$ 1.543,91 o valor total do encargo inicial, vencível em 25/05/2014. Para efeitos de venda em público leilão foi atribuído ao imóvel o valor de R\$ 175.000,00 e para intimação do devedor fiduciante foi estabelecido o prazo de carência de 60 dias. Ribeirão Preto, SP, 29 de abril de 2014. Egídia Beatriz L. de Moraes Egídia Beatriz L. de Moraes, oficiala substituta.

AV.3/154908 - Prenotação nº 378.539, de 25/04/2014. (CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO). Nos termos do instrumento particular datado de 25 de abril de 2014, a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, emitiu a Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.0563314-1, série 0414, no valor de R\$ 157.000,00, garantida pela alienação fiduciária registrada sob nº 2 nesta matrícula. Ribeirão Preto, SP, 29 de abril de 2014. Egídia Beatriz L. de Moraes Egídia Beatriz L. de Moraes, oficiala substituta.

AV.4/154908 - Prenotação nº 662.952, de 07/05/2026. (CANCELAMENTO). Fica cancelada a cédula de crédito imobiliário averbada sob nº 3 em virtude da autorização da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, contida no requerimento datado 30 de julho de 2026. Ribeirão Preto, SP, 25 de agosto de 2026. Leandro Maurílio Coutinho Leandro Maurílio Coutinho, escrevente autorizado. Selo digital: 1124903J40000002988932260.

AV.5/154908 - Prenotação nº 662.952, de 07/05/2026. (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 **MICHAEL DE SOUSA BATISTA**, já qualificado, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 18/06/2026, conforme certidão datada de 14 de julho de 2026. Valor venal de R\$ 156.071,71. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 25 de agosto de 2026. Leandro Maurílio Coutinho Leandro Maurílio Coutinho, escrevente autorizado. Selo digital: 112490331000000298892826P.

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRICULA **
** VIDE COTA NO VERSO **

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N68KM-GZGQT-KLTBM-X5VRF>

V



154908 25/08/2026 3/3

Valide aqui
este documento

2º Oficial de Registro de
Imóveis de Ribeirão Preto

Folha

2

Frente

Código Nacional de Matrícula

112490.2.0154908-48

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 154908; 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 - 5 Certidão já cotada no título 662952	
Ribeirão Preto, 25 de Agosto de 2026.	Selo digital: 1124903C30000002988931261.
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/N68KM-GZGQT-KLTBM-X5VRF>

V

Mod. 01

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Esta certidão foi assinada por: DANIEL MARTINS ROCHA

onr