



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0200199-66

MATRÍCULA

200.199

FICHA

01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.193.843/Apto.804 - Torre 1 FCC: 9.093
Ribeirão Preto, 23 de março de 2020.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 804, Torre 1, do Residencial Regency Towers, rua Eduardo Soares de Azevedo nº 170.

Apartamento nº 804, da Torre 1, localizado no 7º pavimento do empreendimento em fase de construção, denominado Residencial Regency Towers, com frente para a rua Eduardo Soares de Azevedo nº 170, neste município, que possuirá a área privativa coberta de 44,320 metros quadrados, área comum de divisão não proporcional de 12,000 metros quadrados, incluído nesta o direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem determinada sob nº 28, tipo M, descoberta livre, área comum de divisão proporcional de 37,501 metros quadrados, totalizando a área de 93.821 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,5599964% do terreno e das coisas de uso comum.

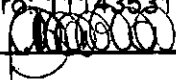
CADASTRO MUNICIPAL: 378.765 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, inscrita no CNPJ/MF nº 08.343.492/0001-20, com sede em Belo Horizonte/MG, na avenida Professor Mario Werneck nº 621, andar 1, Estoril.

REGISTRO ANTERIOR: R.01/192.946 de 06 de agosto de 2019 e matrícula nº 193.843 de 23 de setembro de 2019; e incorporação de condomínio registrada sob nº 04 da matrícula nº 192.946 em 03 de setembro de 2019, transportada para a averbação nº 01 da matrícula nº 193.843 em 23 de setembro de 2019. Ficha complementar aberta em conformidade com disposto no item 221.1 do capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Ribeirão Preto, 23 de março de 2020 - (prenotação nº 483.338 de 17/03/2020).

Selo digital número: 111435311TN000187617AH206.

A Escrevente: , (Shara Raissa Branquini).

Av.01 - TRANSPORTE DE REGIME DE AFETAÇÃO.

Em 23 de março de 2020- (prenotação nº 483.338 de 17/03/2020).

Procede-se a presente averbação para constar que, conforme averbação nº 05 da matrícula nº 192.946 de 03 de setembro de 2019, transportada para a averbação nº 02 da matrícula nº 193.843 em 23 de setembro de 2019, MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, já qualificada, na qualidade de incorporadora do empreendimento que se denominará Residencial Regency Towers, submeteu a incorporação averbada sob nº 01 da matrícula nº 193.843, 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

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0200199-66

MATRÍCULA

200.199

FICHA

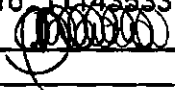
01

Verso

M.193.843/Apto.804 - Torre 1 FCC: 9.093

adquirentes.

Selo digital número: 111435331JM000187618CQ200.

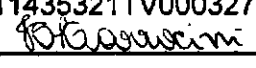
A Escrevente:  (Shara Raissa Branquini).

R.02 - VENDA E COMPRA.

Em 02 de julho de 2021- (prenotação nº 502.160 de 14/06/2021).

Por instrumento particular nº 8.7877.1158548-6, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado neste município em 31 de maio de 2021, **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada, **VENDEU** a **LEONARDO KEY XAVIER AIHARA**, brasileiro, solteiro, maior, vigia, CPF/MF nº 394.253.088-02, residente e domiciliado neste município, na rua Aquidaban nº 290, apto. 04, Santa Cruz, o imóvel objeto da presente ficha, pelo valor de **R\$ 17.919,88** (dezessete mil, novecentos e dezenove reais e oitenta e oito centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: 1) Valor total e origem dos recursos: **R\$ 185.914,00**, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R\$ 14.453,50** pagos com recursos próprios, **R\$ 20.194,30** pagos com recursos advindos da conta vinculada do FGTS, **R\$ 2.535,00** desconto concedido pelo FGTS/União e **R\$ 148.731,20** pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. 2) Aplicação dos recursos: **R\$ 17.919,88** (dezessete mil, novecentos e dezenove reais e oitenta e oito centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e **R\$ 167.994,12** (cento e sessenta e sete mil, novecentos e noventa e quatro reais e doze centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: **R\$ 82.229,79**. O prazo para construção desta unidade habitacional é de 27/01/2023.

Selo digital número: 111435321TV000327145WY21U.

A Escrevente:  (Joseane Soares Forggia Carrocini).

R.03 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 02 de julho de 2021- (prenotação nº 502.160 de 14/06/2021).

Por instrumento particular mencionado no R.02, **LEONARDO KEY XAVIER AIHARA**, 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 sob 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\$ 148.731,20** (cento e quarenta e oito mil, setecentos e trinta e um reais e vinte centavos) a ser reembolsado em 360 parcelas mensais e sucessivas, calculadas pelo sistema de amortização Price, e sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 6,5000% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 6,6971% ao ano, sendo a primeira delas, no valor de **R\$ 992,41**, com vencimento para 02/07/2021, 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

(segue na ficha 02)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0200199-66

MATRÍCULA
200.199

FICHA
02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.193.843/Apto.804 - Torre 1 FCC: 9.093
Ribeirão Preto, 02 de julho de 2021.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

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\$ 206.000,00 (duzentos e seis mil reais) conforme cláusula 22. De acordo com a cláusula 19 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 para os fins previstos no § 2º, do artigo nº 26, da lei 9.514/97. Origem dos recursos: FGTS/União. Demais cláusulas e condições constantes no título.

Selo digital número: 111435321VI000327147AB21W.

A Escrevente: Joseane Soares Forggia Carrocini, (Joseane Soares Forggia Carrocini).

Av.04/200.199 - CONCLUSÃO DE OBRA.

Em 21 de setembro de 2021 - (prenotação nº 506.299 de 18/08/2021).

Por instrumento particular firmado neste município em 12 de agosto de 2021, recepcionado eletronicamente sob nº AC000968419, nos termos dos itens 365 e ss, do capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, procede-se a presente averbação para constar que em virtude da construção do empreendimento denominado **Residencial Regency Towers**, que recebeu o nº **170 da rua Eduardo Soares de Azevedo (Av.03/193.843)** e instituição do respectivo condomínio (R.04/193.843), esta ficha passa a constituir a matrícula nº **200.199**, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula, já concluído.

Selo digital número: 111435331OE000354728PC21F.

O Escrevente: Paulo Cesar Alves, (Paulo Cesar Alves).

Av.05/200.199 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Em 21 de setembro de 2021 - (prenotação nº 506.299 de 18/08/2021).

Por instrumento particular firmado neste município em 12 de agosto de 2021, recepcionado eletronicamente sob nº AC000968419, nos termos dos itens 365 e ss, do capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, procede-se a presente averbação para constar que a convenção do condomínio "**Residencial Regency Towers**" foi registrada nesta data e unidade de serviço, no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº **14.814**.

Selo digital número: 111435331WQ000354729PD21K.

O Escrevente: Paulo Cesar Alves, (Paulo Cesar Alves).

R.06/200.199 - ATRIBUIÇÃO.

Em 21 de setembro de 2021 - (prenotação nº 506.299 de 18/08/2021).

Por instrumento particular firmado neste município em 12 de agosto de 2021, recepcionado eletronicamente sob nº AC000968419, nos termos dos itens 365 e ss, do capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, procede-se

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0200199-66

MATRÍCULA

200.199

FICHA

02

Verso

o presente registro para consignar que, em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **Residencial Regency Towers**, o apartamento objeto da presente matrícula, o qual foi avaliado em R\$ 167.994,12, teve os **direitos de devedor fiduciante** atribuídos a **LEONARDO KEY XAVIER AIHARA**, e os **direitos de credora fiduciária** foram atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todos já qualificados.

Selo digital número: 111435321T0000354730WB21V.

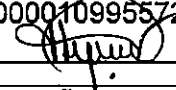
O Escrevente: , (Paulo Cesar Alves).

Av.07/200.199 - CADASTRO E CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP.

Em 26 de agosto de 2026 - (prenotação nº 604.795 de 27/02/2026).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 07 de julho de 2026, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, SP, em 21 de agosto de 2026, procede-se a presente averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se lançado sob o número de contribuinte **383.907** e com código de endereçamento postal – **CEP nº 14031-040**.

Selo Digital: 1114353E1T00000109955726S.

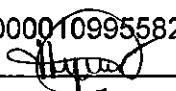
A Escrevente: , (Thayná Vitória Oliveira da Silva)

Av.08/200.199 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 26 de agosto de 2026 - (prenotação nº 604.795 de 27/02/2026).

Por requerimento mencionado na Av.07, 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 03 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\$ 216.484,69** (duzentos e dezesseis mil, quatrocentos e oitenta e quatro reais e sessenta e nove centavos). Valor venal: R\$ 80.187,74.

Selo Digital: 111435331T00000109955826C.

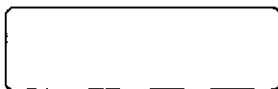
A Escrevente: , (Thayná Vitória Oliveira da Silva)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4QVSV-VRSV3-U597U-A9QBA>

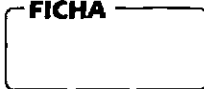


Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4QVSV-VRSV3-U597U-A9QBA>



FICHA



1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

CERTIDÃO

Prenotação nº 604.795 - IN01548574C

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 200.199** até o dia útil anterior a esta data, incluindo o último ato sob nº 08, 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, 26/08/2026 - 16:29

Assinada digitalmente, por:

Thayná Vitória Oliveira da Silva - Escrevente

As custas e emolumentos relativos à emissão desta certidão se encontram incluídas no recibo de atos praticados anexo ao título.
Selo Digital nº 111435391T000001099556264. Para conferir a procedência deste documento acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

