Valide aqui este documento

**2º** Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Folha **01** Frente

Código Nacional de Matrícula **112490.2.0221388-40**

LIVRO nº 2 - Registro Geral

06 de outubro de 2023

FICHA COMPLEMENTAR - 191144-704-4 (770750)

IMÓVEL: Futura unidade autônoma designada como apartamento nº 704 (setecentos e quatro), localizada no 7º pavimento da torre 4, do empreendimento denominado Condomínio Grand Tropical, que se situará na Rua Olívia Maria de Jesus, 1900, nesta cidade, e possuirá a área privativa de 58,570 metros quadrados, a área comum de divisão não proporcional de 21,800 metros quadrados, incluída nesta a área relativa a 01 (uma) vaga de garagem indeterminada e a área comum de divisão proporcional de 31,182 metros quadrados, totalizando a área de 111,552 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,2240081% do terreno e das coisas de uso comum; confrontará pela frente com o hall social; fundos com áreas comuns do condomínio; lado direito com caixa de escadas e áreas comuns do condomínio, e lado esquerdo com o apartamento número 701. O empreendimento será edificado sobre a área de terras resultante de desdobro, com área de 23.438,58 metros quadrados.

PROPRIETÁRIA: **REALIZA EMPREENDIMENTO RIBEIRÃO PRETO I SPE LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 37.157.456/0001-70, com sede na Avenida Costábile Romano, 2810, sala 7, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: R.2/191144, de 10/04/2021, deste Registro. Ribeirão Preto, SP, 06 de outubro de 2023. Reinaldo Quarezemin Júnior _____, escrevente autorizado. Selo digital: 1124903140000000108649023S.

---

AV.1 - Prenotação nº 592.707, de 26/09/2023. (TRANSPORTE). O empreendimento denominado Condomínio Grand Tropical está submetido ao regime da afetação, nos termos da averbação nº 4/191144. Ribeirão Preto, SP, 06 de outubro de 2023. Reinaldo Quarezemin Júnior _____, escrevente autorizado. Selo digital: 1124903140000000108676623D.

---

AV.2 - Prenotação nº 592.707, de 26/09/2023. (TRANSPORTE DE ÔNUS). A futura unidade desta ficha complementar encontra-se gravada 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, em Brasília, DF, para garantia da dívida no valor de R$ 2.341.961,15 (dois milhões, trezentos e quarenta e um mil, novecentos e sessenta e um reais e quinze centavos), nos termos do registro nº 889/191144. Ribeirão Preto, SP, 06 de outubro de 2023. Reinaldo Quarezemin Júnior _____, escrevente autorizado. Selo digital: 1124903J4000000108703723Q.

---

AV.3 - Prenotação nº 593.094, de 02/10/2023. (DESLIGAMENTO). A futura unidade desta ficha complementar fica desligada da hipoteca registrada sob nº 889/191144, transportada para esta ficha pela averbação nº 2, em virtude da autorização da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, contida no instrumento particular datado de 08 de setembro de 2023. Ribeirão Preto, SP, 10 de outubro de 2023. Leandro Maurílio Coutinho _____, escrevente

**Continua no verso**

Mod. 01

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/M6246-2J7DB-MVPXF-2MR2C

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

Esta certidão foi assinada por: LUCIANA AMICUCCI CAMPANELLI

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento



Folha 01 Verso

Código Nacional de Matrícula 112490.2.0221388-40



autorizado. Selo digital: 1124903310000000109055123V.

---

R.4 - Prenotação nº 593.094, de 02/10/2023. (VENDA E COMPRA). Nos termos do instrumento particular nº 8.7877.1748765-6, amparado pela Lei 4.380/64, datado de 08 de setembro de 2023, a proprietária **REALIZA EMPREENDIMENTO RIBEIRÃO PRETO I SPE - LTDA**, já qualificada, vendeu a futura unidade desta ficha complementar a **JOSE LEONARDO BENTO PAULINO**, CPF nº 457.626.538-54, brasileiro, solteiro, nascido em 19/01/1998, motorista de veículos de transporte de carga, residente e domiciliado na Rua Zilda de Souza Rizzi, 751, torre 03, bloco E, apto 02, nesta cidade, pelo valor de R$ 14.448,52 (quatorze mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e cinquenta e dois centavos). Valor venal de R$ 5.226,09. A aquisição da futura unidade imobiliária se deu pelo valor total de R$ 264.000,00. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 10 de outubro de 2023. Leandro Maurílio Coutinho _____, escrevente autorizado. Selo digital: 1124903210000001090549231.

---

R.5 - Prenotação nº 593.094, de 02/10/2023. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Nos termos do instrumento particular nº 8.7877.1748765-6, amparado pela Lei 4.380/64, datado de 08 de setembro de 2023, o proprietário **JOSE LEONARDO BENTO PAULINO**, já qualificado, alienou fiduciariamente a futura unidade desta ficha complementar 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$ 201.500,00 (duzentos e um mil e quinhentos reais), destinada à aquisição da futura unidade (R.4) e demais obrigações contratuais, que será paga por meio de encargos, com vencimento do primeiro em 08/10/2023, sendo na fase de amortização 360 encargos mensais e sucessivos, com o primeiro no valor de R$ 1.561,97; estabelecidos juros às taxas anuais nominal de 8,1600%, efetiva de 8,4722% e, mensais nominal de 0,6778% e efetiva de 0,6800%; e, sistema de amortização da Tabela Price - TP; tudo nos termos e sob as demais cláusulas e condições constantes no título. Para efeitos de venda em público leilão, foi atribuído à futura unidade o valor de R$ 264.000,00 e, para intimação do devedor fiduciante, foi estabelecido o prazo de carência de 30 dias. O financiamento concedido ao fiduciante adveio dos recursos do FGTS. Ribeirão Preto, SP, 10 de outubro de 2023. Leandro Maurílio Coutinho _____, escrevente autorizado. Selo digital: 1124903210000001090550232.

---

AV.6/221388 - Prenotação nº 641.266, de 24/07/2025. (INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO). A construção da 5ª e última etapa do empreendimento denominado Condomínio Grand Tropical foi finalizada e submetida à instituição de condomínio nos termos do registro nº 1083/191144, e tem sua convenção condominial registrada sob nº 15571, Livro 3, Registro Auxiliar. A unidade encontra-se cadastrada na municipalidade local sob nº **401.741**. Ribeirão Preto, SP, 04 de

> **Continua na ficha 02**

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/M6246-2J7DB-MVPXF-2MR2C

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
Esta certidão foi assinada por: LUCIANA AMICUCCI CAMPANELLI
ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui este documento

2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Folha 02 Frente

Código Nacional de Matrícula 112490.2.0221388-40

LIVRO nº 2 - Registro Geral

agosto de 2025. Marcelo Alves Valadares _____, escrevente autorizado. Selo digital: 1124903J4000000152117425Z.

---

AV.7/221388 - Prenotação nº 662.854, de 06/05/2026. (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 **JOSE LEONARDO BENTO PAULINO**, já qualificado, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 23/07/2026, 24/07/2026 e 25/07/2026, conforme certidão datada de 17 de agosto de 2026. Valor venal de R$ 5.226,09. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 29 de setembro de 2026. Leandro Maurílio Coutinho _____, escrevente autorizado. Selo digital: 1124903310000003013180265.

---

2º Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 221388; 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 - 7
Certidão já cotada no título
662854

Ribeirão Preto, 29 de Setembro de 2026.

Selo digital: 1124903C3000000301318326F.

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

Mod. 01

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/M6246-2J7DB-MVPXF-2MR2C

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

Esta certidão foi assinada por: LUCIANA AMICUCCI CAMPANELLI

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar