



Valide aqui
este documento

155416 24/02/2026 09:31:52 1/3

CNM: 112490.2.0155416-76

2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Matrícula
155.416

Folha
01
Frente

LIVRO nº 2 - Registro Geral

IMÓVEL: Unidade autônoma designada como sala comercial nº 134 (cento e trinta e quatro), localizada no 3º pavimento ou 1º andar do empreendimento Neo Ribeirão, situado na Avenida Maria de Jesus Condeixa, 600, nesta cidade, que possui a área privativa de 35,810 metros quadrados e a área comum de 57,992 metros quadrados, incluída nesta o direito de uso de uma vaga na garagem coletiva, totalizando a área de 93,802 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,2354% do respectivo terreno e das coisas comuns, confrontando pela frente com o hall de circulação; fundos com áreas comuns do condomínio; lado direito com a sala comercial nº 136, e lado esquerdo com a sala comercial nº 132; cadastrado na municipalidade local sob nº **298.755**. O empreendimento foi edificado sobre uma área de terras resultante de desdobro, com área de 13.023,61 metros quadrados e tem sua convenção condominial registrada sob nº 12226, Livro 3, Registro Auxiliar.

PROPRIETÁRIA: **SANTA IZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 11.694.162/0001-93, com sede na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, 5200, bloco C, conjunto 42 E-19, na cidade de São Paulo, SP.

REGISTROS ANTERIORES: R.4/121620, de 19/11/2010, e condomínio instituído sob o nº 13, na mesma matrícula, em 02/01/2014, deste Registro. Ribeirão Preto, SP, 02 de janeiro de 2014. Marcelo Alves Valadares *Marcelo*, escrevente autorizado.

AV.1/155416 - Prenotação nº 370.767, de 04/12/2013. (TRANSPORTE DE ÔNUS). O imóvel desta matrícula encontra-se gravado com hipoteca em favor do **HSBC BANK BRASIL S/A BANCO MÚLTIPLO**, inscrito no CNPJ sob nº 01.701.201/0001-89, com sede na Travessa Oliveira Bello, 34, 4º andar, na cidade de Curitiba, PR, para garantia da dívida no valor de R\$ 30.400.000,00 (trinta milhões e quatrocentos mil reais), nos termos do registro nº 9, aditado pela averbação nº 10/121620. Ribeirão Preto, SP, 02 de janeiro de 2014. Marcelo Alves Valadares *Marcelo*, escrevente autorizado.

AV.2/155416 - Prenotação nº 402.513, de 19/05/2015. (DESLIGAMENTO). O imóvel desta matrícula fica desligado da garantia hipotecária registrada sob nº 9, aditada pela averbação nº 10/121620, transportada para esta matrícula pela averbação nº 1, em virtude da autorização do credor **HSBC BANK BRASIL S/A BANCO MÚLTIPLO**, contida no instrumento particular datado de 27 de fevereiro de 2015. Ribeirão Preto, SP, 20 de maio de 2015. Mariana Scandar Teixeira *Mariana Scandar*, escrevente autorizada.

R.3/155416 - Prenotação nº 452.082, de 10/11/2017. (VENDA E COMPRA). Nos termos da escritura lavrada nas notas do 5º Tabelião desta Comarca, às páginas 235/255 do livro 1398, em 31 de outubro de 2017, a proprietária **SANTA IZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**,

Continua no verso

Mod. 01

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D329A-9KJ57-XUJMJ-UT39K>

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

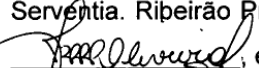


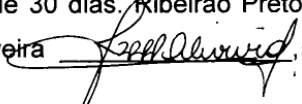
Matrícula
Valide aqui este documento **155.416**

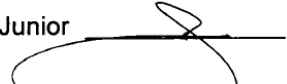
Folha
01
Verso

11.249-0

uu

já qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula a **ALEX CARVALHO DE OLIVEIRA**, RG nº 3672710-GO, CPF nº 876.309.311-15, brasileiro, solteiro, maior, empresário, residente e domiciliado na Rua Hélio Laurato, 246, nesta cidade, pelo valor de R\$ 115.978,29 (cento e quinze mil, novecentos e setenta e oito reais e vinte e nove centavos). Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 17 de novembro de 2017. Juliana Lacava Ruffato Puche Oliveira , escrevente autorizada.

R.4/155416 - Prenotação nº 452.082, de 10/11/2017. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Nos termos da escritura lavrada nas notas do 5º Tabelião desta Comarca, às páginas 235/255 do livro 1398, em 31 de outubro de 2017, o proprietário **ALEX CARVALHO DE OLIVEIRA**, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula a **SANTA IZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 11.694.162/0001-93, com sede na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, 5200, Edifício Miami, bloco C, conjunto 42 E-19, na cidade de São Paulo, SP, para garantia da dívida no valor de R\$ 63.078,29 (sessenta e três mil, setenta e oito reais e vinte e nove centavos), destinada à aquisição do imóvel (R.3) e demais obrigações contratuais, que será paga por meio de 120 prestações mensais e sucessivas no valor de R\$ 904,99 cada uma, calculadas pelo sistema de amortização da Sistema de Amortização da Tabela Price - TP e reajustadas pela variação dos índices pactuados neste instrumento, vencível a primeira em 20/12/2017, nos termos e condições pactuadas na escritura. Para efeitos de venda em público leilão foi atribuído ao imóvel o valor de R\$ 115.978,29 e para intimação do devedor fiduciante foi estabelecido o prazo de carência de 30 dias. Ribeirão Preto, SP, 17 de novembro de 2017. Juliana Lacava Ruffato Puche Oliveira , escrevente autorizada.

AV.5/155416 - Prenotação nº 504.732, de 24/04/2020. (INDISPONIBILIDADE). Nos termos do comunicado nº 202004.2413.01128251-IA-600, de 24/04/2020, expedido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma autorizada pelo provimento nº 39/2014 - CNJ, foi determinada pelo Juízo de Direito da 6ª Vara Cível desta Comarca, nos autos nº 00310459520198260506, a indisponibilidade dos direitos da fiduciária **SANTA IZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 11.694.162/0001-93. Ribeirão Preto, SP, 23 de junho de 2020. Reinaldo Quarezemin Junior , escrevente autorizado. Selo digital: 1124903J4000000032056020F.

AV.6/155416 - Prenotação nº 657.182, de 23/02/2026. (PENHORA). Nos termos da certidão de penhora datada de 23 de fevereiro de 2026, extraída da execução trabalhista nº 00117942520155150042, expedida pela Central de Mandados do Tribunal Regional do Trabalho

> Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D329A-9KJ57-XUJMJ-UT39K>



Valide aqui este documento


2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Folha **02**
Frente

Código Nacional de Matrícula
112490.2.0155416-76

LIVRO nº 2 - Registro Geral

da 15ª Região, em trâmite perante o Juízo desta Cidade, requerida por **RICARDO SANCHES LOPES**, CPF nº 275.717.898-93, contra **OLIVEIROS PEREIRA DE MIRANDA FILHO**, CPF nº 980.695.358-49, **OM3 GESTÃO DE INFORMAÇÃO LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 07.977.137/0001-40, **BASISONE CONSULTORIA LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 10.392.283/0001-18, **DIÓGENES HENRIQUE PEREIRA BARBOZA**, CPF nº 004.055.681-69, **LUÍS GUSTAVO MODA**, CPF nº 266.212.618-37, **LUPERCIO PEDRO FICOTO**, CPF nº 980.718.668-49, e o fiduciante **ALEX CARVALHO DE OLIVEIRA**, já qualificado, foram penhorados os direitos de eventual aquisição do imóvel desta matrícula em favor do requerente para garantia do crédito no valor de R\$ 220.825,81 (duzentos e vinte mil, oitocentos e vinte e cinco reais e oitenta e um centavos). Foi nomeado depositário o fiduciante **Alex Carvalho de Oliveira**. Os valores devidos pelos emolumentos serão pagos conforme dispõe o item 1.7 das notas explicativas da Tabela II da Lei 11.331/2002. Para garantia do crédito também foram penhorados os direitos de aquisição do imóvel matriculado sob nº 155.418, nesta serventia. Ribeirão Preto, SP, 24 de fevereiro de 2026. Egídia Beatriz L. de Moraes *Egídia Beatriz L. de Moraes*, oficiala substituta. Selo digital: 1124903J4000000286972926V.




Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 155416; 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 - 6
Certidão já cotada no título
657182

Ribeirão Preto, 24 de Fevereiro de 2026.



Selo digital: 1124903C3000000286972726F.

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/D329A-9KJ57-XUJMJ-UT39K>

Mod. 01

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



Valide aqui
este documento

155418 24/02/2026 09:31:52 1/3

CNM: 112490.2.0155418-70

2º Registro de Imóveis
de Ribeirão Preto

Matrícula

155.418

Folha

01

Frente

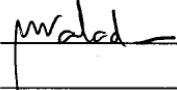
LIVRO nº 2 - Registro Geral

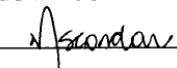
IMÓVEL: Unidade autônoma designada como sala comercial nº 136 (cento e trinta e seis), localizada no 3º pavimento ou 1º andar do empreendimento Neo Ribeirão, situado na Avenida Maria de Jesus Condeixa, 600, nesta cidade, que possui a área privativa de 36,430 metros quadrados e a área comum de 58,953 metros quadrados, incluída nesta o direito de uso de uma vaga na garagem coletiva, totalizando a área de 95,383 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,2393% do respectivo terreno e das coisas comuns, confrontando pela frente com o hall de circulação; fundos com áreas comuns do condomínio; lado direito com AC 6 e áreas comuns do condomínio, e lado esquerdo com a sala comercial nº 134; cadastrado na municipalidade local sob nº **298.757**. O empreendimento foi edificado sobre uma área de terras resultante de desdobro, com área de 13.023,61 metros quadrados e tem sua convenção condominial registrada sob nº 12226, Livro 3, Registro Auxiliar.

PROPRIETÁRIA: **SANTA IZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 11.694.162/0001-93, com sede na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, 5200, bloco C, conjunto 42 E-19, na cidade de São Paulo, SP.

REGISTROS ANTERIORES: R.4/121620, de 19/11/2010, e condomínio instituído sob o nº 13, na mesma matrícula, em 02/01/2014, deste Registro. Ribeirão Preto, SP, 02 de janeiro de 2014.

Marcelo Alves Valadares , escrevente autorizado.

AV.1/155418 - Prenotação nº 370.767, de 04/12/2013. (TRANSPORTE DE ÔNUS). O imóvel desta matrícula encontra-se gravado com hipoteca em favor do **HSBC BANK BRASIL S/A BANCO MÚLTIPLO**, inscrito no CNPJ sob nº 01.701.201/0001-89, com sede na Travessa Oliveira Bello, 34, 4º andar, na cidade de Curitiba, PR, para garantia da dívida no valor de R\$ 30.400.000,00 (trinta milhões e quatrocentos mil reais), nos termos do registro nº 9, aditado pela averbação nº 10/121620. Ribeirão Preto, SP, 02 de janeiro de 2014. Marcelo Alves Valadares , escrevente autorizado.

AV.2/155418 - Prenotação nº 402.534, de 19/05/2015. (DESLIGAMENTO). O imóvel desta matrícula fica desligado da garantia hipotecária registrada sob nº 9, aditada pela averbação nº 10/121620, transportada para esta matrícula pela averbação nº 1, em virtude da autorização do credor **HSBC BANK BRASIL S/A BANCO MÚLTIPLO**, contida no instrumento particular datado de 27 de fevereiro de 2015. Ribeirão Preto, SP, 20 de maio de 2015. Mariana Scandar Teixeira , escrevente autorizada.

R.3/155418 - Prenotação nº 452.083, de 10/11/2017. (VENDA E COMPRA). Nos termos da escritura lavrada nas notas do 5º Tabelião desta Comarca, às páginas 257/276 do livro 1398, em 31 de outubro de 2017, a proprietária **SANTA IZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula a **ALEX CARVALHO DE OLIVEIRA**, RG nº

Continua no verso

Mod. 01

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5D2XU-8H8QK-AJFSG-ZWC43>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

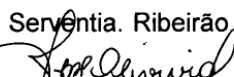
ri digital

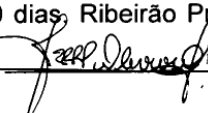


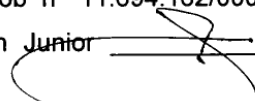
Matrícula
Valide aqui este documento **155.418**

Folha **01**
Verso

11.249-0

3672710-GO, CPF nº 876.309.311-15, brasileiro, solteiro, maior, empresário, residente e domiciliado na Rua Hélio Laurato, 246, nesta cidade, pelo valor de R\$ 115.978,29 (cento e quinze mil, novecentos e setenta e oito reais e vinte e nove centavos). Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 17 de novembro de 2017. Juliana Lacava Ruffato Puche Oliveira , escrevente autorizada.

R.4/155418 - Prenotação nº 452.083, de 10/11/2017. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Nos termos da escritura lavrada nas notas do 5º Tabelião desta Comarca, às páginas 257/276 do livro 1398, em 31 de outubro de 2017, o proprietário **ALEX CARVALHO DE OLIVEIRA**, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula a **SANTA IZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 11.694.162/0001-93, com sede na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, 5200, Edifício Miami, bloco C, conjunto 42 E-19, na cidade de São Paulo, SP, para garantia da dívida no valor de R\$ 63.078,29 (sessenta e três mil, setenta e oito reais e vinte e nove centavos), destinada à aquisição do imóvel (R.3) e demais obrigações contratuais, que será paga por meio de 120 prestações mensais e sucessivas no valor de R\$ 904,99 cada uma, calculadas pelo sistema de amortização da Sistema de Amortização da Tabela Price - TP e reajustadas pela variação dos índices pactuados neste instrumento, vencível a primeira em 20/12/2017, nos termos e condições pactuadas na escritura. Para efeitos de venda em público leilão foi atribuído ao imóvel o valor de R\$ 115.978,29 e para intimação do devedor fiduciante foi estabelecido o prazo de carência de 30 dias. Ribeirão Preto, SP, 17 de novembro de 2017. Juliana Lacava Ruffato Puche Oliveira , escrevente autorizada.

AV.5/155418 - Prenotação nº 504.732, de 24/04/2020. (INDISPONIBILIDADE). Nos termos do comunicado nº 202004.2413.01128251-IA-600, de 24/04/2020, expedido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma autorizada pelo provimento nº 39/2014 - CNJ, foi determinada pelo Juízo de Direito da 6ª Vara Cível desta Comarca, nos autos nº 00310459520198260506, a indisponibilidade dos direitos da fiduciária **SANTA IZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 11.694.162/0001-93. Ribeirão Preto, SP, 23 de junho de 2020. Reinaldo Quarezemin Junior , escrevente autorizado. Selo digital: 1124903J4000000032056120D.

AV.6/155418 - Prenotação nº 657.182, de 23/02/2026. (PENHORA). Nos termos da certidão de penhora datada de 23 de fevereiro de 2026, extraída da execução trabalhista nº 00117942520155150042, expedida pela Central de Mandados do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, em trâmite perante o Juízo desta Cidade, requerida por **RICARDO SANCHES**

> Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5D2XU-8H8QK-AJFSG-ZWC43>

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



Valide aqui este documento


2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Folha **02**
Frente

Código Nacional de Matrícula
112490.2.0155418-70

LIVRO nº 2 - Registro Geral

LOPES, CPF nº 275.717.898-93, contra **OLIVEIROS PEREIRA DE MIRANDA FILHO**, CPF nº 980.695.358-49, **OM3 GESTÃO DE INFORMAÇÃO LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 07.977.137/0001-40, **BASISONE CONSULTORIA LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 10.392.283/0001-18, **DIÓGENES HENRIQUE PEREIRA BARBOZA**, CPF nº 004.055.681-69, **LUÍS GUSTAVO MODA**, CPF nº 266.212.618-37, **LUPERCIO PEDRO FICOTO**, CPF nº 980.718.668-49, e o fiduciante **ALEX CARVALHO DE OLIVEIRA**, já qualificado, foram penhorados os direitos de eventual aquisição do imóvel desta matrícula em favor do requerente para garantia do crédito no valor de R\$ 220.825,81 (duzentos e vinte mil, oitocentos e vinte e cinco reais e oitenta e um centavos). Foi nomeado depositário o fiduciante **Alex Carvalho de Oliveira**. Os valores devidos pelos emolumentos serão pagos conforme dispõe o item 1.7 das notas explicativas da Tabela II da Lei 11.331/2002. Para garantia do crédito também foram penhorados os direitos de aquisição do imóvel matriculado sob nº 155.416, nesta serventia. Ribeirão Preto, SP, 24 de fevereiro de 2026. Egídia Beatriz L. de Moraes *Egídia Beatriz L. de Moraes*, oficiala substituta. Selo digital: 1124903J4000000286973026C.




Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 155418; 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 - 6
Certidão já cotada no título
657182

Ribeirão Preto, 24 de Fevereiro de 2026.



Selo digital: 1124903C3000000286972826D.

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/5D2XU-8H8QK-AJFSG-ZWC43>

Mod. 01

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

Esta certidão foi assinada por: DANIEL MARTINS ROCHA

