



Valide aqui
este documento

158820 25/03/2026 1/5

CNM: 112490.2.0158820-49

2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Código Único de Matrícula

CNS11.249-0

158.820

Folha

01

Frente

LIVRO nº 2 - Registro Geral

13 de junho de 2014

IMÓVEL: Lote de terreno número 24 (vinte e quatro) da quadra número 5 (cinco) do loteamento denominado Jardim Valência, no distrito de Bonfim Paulista, nesta cidade, situado na Rua Seis, medindo 10,00 metros de frente e aos fundos, por 25,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, perfazendo a área total de 250,00 metros quadrados, confrontando-se: frente com a Rua Seis; fundos com partes dos lotes nºs 2 e 3; lado direito com o lote nº 23 e lado esquerdo com o lote nº 25; cadastrado na municipalidade local sob nº **324.295**.

PROPRIETÁRIA: **MJS PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 11.471.028/0001-23, com sede na Rua Professor João Fiúsa, 1836, apto 23, nesta cidade.

REGISTROS ANTERIORES: R.2/137432, de 31/05/2011, e loteamento registrado sob nº 7, na mesma matrícula, em 13/06/2014, deste Registro. Ribeirão Preto, SP, 13 de junho de 2014. Egídia Beatriz L. de Moraes *Egídia Beatriz L. de Moraes*, oficiala substituta.

AV.1/158820 - Prenotação nº 379.222, de 08/05/2014. (RESTRIÇÕES). O imóvel desta matrícula está sujeito às restrições urbanísticas constantes do processo de loteamento denominado **JARDIM VALÊNCIA**, registrado sob nº 7 na matrícula nº 137432. Ribeirão Preto, SP, 13 de junho de 2014. Egídia Beatriz L. de Moraes *Egídia Beatriz L. de Moraes*, oficiala substituta.

AV.2/158820 - Prenotação nº 421.582, de 05/05/2016. (ALTERAÇÃO DE RUA). Por força do Decreto nº 59, publicado no Diário Oficial deste Município nº 9917, em 16/03/2016, a Rua Seis do loteamento denominado Jardim Valência passou a denominar-se Rua Gil Vicente da Silva Parisi. Ribeirão Preto, SP, 03 de junho de 2016. Marcelo Alves Valadares *Marcelo Alves Valadares*, escrevente autorizado.

R.3/158820 - Prenotação nº 448.497, de 05/09/2017. (VENDA E COMPRA). Nos termos da escritura lavrada nas notas do 5º Tabelião desta Comarca, às páginas 395/399 do livro 1382, em 18 de agosto de 2017, a proprietária **MJS PARTICIPAÇÕES LTDA**, já qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula a **CARLOS ANTONIO DINIZ FILHO**, RG nº 30.561.735-7-SP, CPF nº 263.243.448-35, brasileiro, solteiro, nascido em 26/10/1977, advogado, residente e domiciliado na Rua Alice Além Saad, 855, sala 803, nesta cidade, pelo valor de R\$ 111.625,00 (cento e onze mil e seiscentos e vinte e cinco reais). Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 06 de setembro de 2017. Arabel Cristina M. de Paula Amorim Guimarães *Arabel Cristina M. de Paula Amorim Guimarães*, escrevente autorizada.

R.4/158820 - Prenotação nº 452.066, de 10/11/2017. (VENDA E COMPRA). Nos termos da escritura lavrada nas notas do 5º Tabelião desta Comarca, às páginas 3/6 do livro 1400, em 07 de novembro de 2017, o proprietário **CARLOS ANTONIO DINIZ FILHO**, já qualificado, vendeu o

Continua no verso

Mod. 01

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2YHGS-NCPC9-D7MBJ-L6FJQ>

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

Código Único de Matrícula

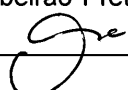
11.249-0

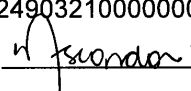
158.820

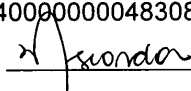
Folha

01

Verso

imóvel desta matrícula a **DULCIONOR WILLIAN DE OLIVEIRA**, RG nº 27.900.386-SP, CPF nº 357.989.158-83, e sua mulher **KARINA CARLA THEODORO DE OLIVEIRA**, RG nº 43.584.837-SP, CPF nº 364.486.838-79; brasileiros, empresários, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, em 08/05/2012, residentes e domiciliados na Rua Arnaud Capuzzo, 125, apto 43, nesta cidade, pelo valor de R\$ 111.625,00 (cento e onze mil e seiscentos e vinte e cinco reais). Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 16 de novembro de 2017. Arabel Cristina M. de Paula Amorim Guimarães , escrevente autorizada.

R.5/158820 - Prenotação nº 477.795, de 26/12/2018. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Nos termos do instrumento particular amparado pela Lei 9.514/97, datado de 19 de dezembro de 2018, os proprietários **DULCIONOR WILLIAN DE OLIVEIRA** e sua mulher **KARINA CARLA THEODORO DE OLIVEIRA**, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel desta matrícula à **ITAÚ ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 00.000.776/0001-01, com sede na Avenida Antônio Massa, 361, na cidade de Poá, SP, para garantia da dívida no valor de R\$ 68.967,07 (sessenta e oito mil, novecentos e sessenta e sete reais e sete centavos), destinada à construção no terreno objeto desta matrícula e demais obrigações contratuais, que na data do título representava o saldo devedor da cota nº 338 do grupo nº 061 de consórcio imobiliário, sendo o prazo de amortização remanescente de 101 meses, sendo que o valor atual da parcela mensal corresponde a R\$ 591,46, vencível a próxima parcela em 10/01/2019, corrigidas anualmente pelo Índice Nacional do Custo da Construção - INCC, ou outro índice que venha a substituí-lo. Para efeitos de venda em público leilão foi atribuído ao imóvel o valor de R\$ 141.000,00 e para intimação do devedor fiduciante foi estabelecido o prazo de carência de 90 dias. Selo digital: 112490321000000004830619P. Ribeirão Preto, SP, 04 de janeiro de 2019. Mariana Scandar Beleli , escrevente autorizada.

AV.6/158820 - Prenotação nº 477.795, de 26/12/2018. (RESTRICÇÕES). Nos termos do título que deu origem ao R.5 e por força da Lei 11.795/08, os direitos relativos ao imóvel desta matrícula não se comunicam com o patrimônio da administradora **ITAÚ ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA** e ficam submetido às seguintes restrições: a) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; b) não compõem o elenco de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; c) não podem ser dados em garantia de débito da administradora. Selo digital: 1124903J4000000004830819J. Ribeirão Preto, SP, 04 de janeiro de 2019. Mariana Scandar Beleli , escrevente autorizada.

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2YHGS-NCPC9-D7MBJ-L6FJQ>

Valide aqui
este documento**20** Oficial de Registro de
Imóveis de Ribeirão Preto

CNS

11.249-0

Matrícula

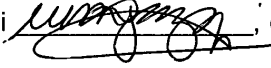
158.820

Folha

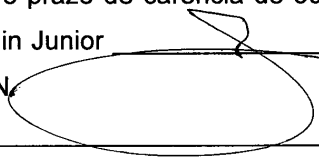
02

Frente

LIVRO nº 2 - Registro Geral

AV.7/158820 - Prenotação nº 537.022, de 03/08/2021. (CANCELAMENTO). Fica cancelada a propriedade fiduciária constituída pelo registro nº 5, bem como as restrições averbadas sob o nº 6, em virtude da autorização da credora **ITAÚ ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA**, contida no instrumento particular datado de 28 de julho de 2021. Ribeirão Preto, SP, 11 de agosto de 2021. Mariana Bolliger Maniglia Lagazzi , oficiala substituta. Selo digital: 112490331000000062456421Y.

AV.8/158820 - Prenotação nº 537.023, de 03/08/2021. (CONSTRUÇÃO). No imóvel desta matrícula foi edificado o prédio residencial que recebeu o número 130 da Rua Gil Vicente da Silva Parisi, com a área construída de 140,72 metros quadrados, área complementar de 6,57 metros quadrados, totalizando a área de 147,29 metros quadrados, conforme Habite-se nº 589/2021, expedido pela municipalidade local em 12/03/2021, CND/RFB nº 90.006.82437/62-001, emitida em 23/06/2021, e requerimento datado de 03 de agosto de 2021. O valor da construção é estimado em R\$ 299.372,81 (duzentos e noventa e nove mil, trezentos e setenta e dois reais e oitenta e um centavos), de acordo com a tabela do SINDUSCON/SP relativa ao mês de junho de 2021. Ribeirão Preto, SP, 11 de agosto de 2021. Mariana Bolliger Maniglia Lagazzi , oficiala substituta. Selo digital: 112490331000000062456521W.

R.9/158820 - Prenotação nº 538.997, de 24/08/2021. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº 0010263357, emitida em 23 de agosto de 2021, os proprietários **DULCIONOR WILLIAN DE OLIVEIRA** e sua mulher **KARINA CARLA THEODORO DE OLIVEIRA**, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel desta matrícula ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, inscrito no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2235 e 2041, na cidade de São Paulo, SP, para garantia da dívida no valor de R\$ 158.547,41 (cento e cinquenta e oito mil, quinhentos e quarenta e sete reais e quarenta e um centavos), e demais obrigações contratuais, que será paga por meio de 120 parcelas mensais, vencível a primeira, no valor de R\$ 2.302,72, em 23/10/2021 e a última em 23/08/2031, estabelecidos juros às taxas mensal de 0,9500% e anual de 12,0149%, tudo nos termos e sob as demais cláusulas e condições constantes no título. Para efeitos de venda em público leilão, foi atribuído ao imóvel o valor de R\$ 725.000,00 e, para intimação dos devedores fiduciários, foi estabelecido o prazo de carência de 30 dias. Ribeirão Preto, SP, 26 de agosto de 2021. Reinaldo Quarezemin Junior , escrevente autorizado. Selo digital: 112490321000000063657821N.

Continua no verso

Valide aqui
este documento

CNS

11.249-0

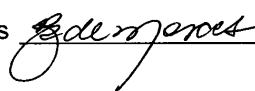
Matrícula

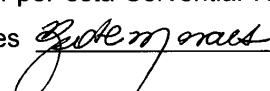
158.820

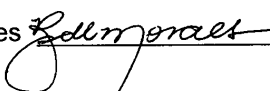
Folha

02

Verso

AV.10/158820 - Prenotação nº 576.221, de 24/01/2023. (CANCELAMENTO). Fica cancelada a propriedade fiduciária constituída pelo registro nº 9, em virtude da autorização do credor **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, contida no instrumento particular datado de 23 de janeiro de 2023. Ribeirão Preto, SP, 09 de fevereiro de 2023. Egidia Beatriz L. de Moraes , oficiala substituta. Selo digital: 112490331000000093501923T.

R.11/158820 - Prenotação nº 576.221, de 24/01/2023. (VENDA E COMPRA). Nos termos do instrumento particular nº 1.4444.2008946-5, amparado pela Lei 4.380/64, datado de 23 de janeiro de 2023, os proprietários **DULCIONOR WILLIAN DE OLIVEIRA** e sua mulher **KARINA CARLA THEODORO DE OLIVEIRA**, já qualificados, venderam o imóvel desta matrícula a **RAFAEL APARECIDO FERRO**, CPF nº 384.164.278-01, brasileiro, solteiro, nascido em 14/08/1989, administrador, residente e domiciliado na Avenida Presidente Kennedy, 1657, apto 512, nesta cidade, pelo valor de R\$ 935.000,00 (novecentos e trinta e cinco mil reais). Valor venal de R\$ 273.035,59. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 09 de fevereiro de 2023. Egidia Beatriz L. de Moraes , oficiala substituta. Selo digital: 112490321000000093501723Z.

R.12/158820 - Prenotação nº 576.221, de 24/01/2023. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Nos termos do instrumento particular nº 1.4444.2008946-5, amparado pela Lei 4.380/64, datado de 23 de janeiro de 2023, o proprietário **RAFAEL APARECIDO FERRO**, 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\$ 748.000,00 (setecentos e quarenta e oito mil reais), destinada à aquisição do imóvel (R.11) e demais obrigações contratuais, que será paga por meio de 360 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%, mensais nominal de 0,7176% e efetiva de 0,7200%, que poderão ser reduzidas, sendo de R\$ 5.998,98 o valor total do encargo inicial, vencível em 24/02/2023, tudo nos termos e sob as demais cláusulas e condições constantes no título. Para efeitos de venda em público leilão, foi atribuído ao imóvel o valor de R\$ 935.000,00 e, para intimação do devedor fiduciante, foi estabelecido o prazo de carência de 30 dias. Ribeirão Preto, SP, 09 de fevereiro de 2023. Egidia Beatriz L. de Moraes , oficiala substituta. Selo digital: 112490321000000093501823X.

AV.13/158820 - Prenotação nº 576.221, de 24/01/2023. (CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO). Nos termos do instrumento particular datado de 23 de janeiro de 2023, a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, emitiu a Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.2008946-5, série

➤ Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2YHGS-NCPC9-D7MBJ-L6FJQ>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**2º** Oficial de Registro de
Imóveis de Ribeirão Preto

CNS

11.249-0

Matrícula

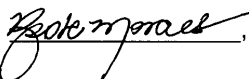
158.820

Folha

03

Frente

LIVRO nº 2 - Registro Geral

0123, no valor de R\$ 748.000,00, garantida pela alienação fiduciária registrada sob nº 12 nesta matrícula. Ribeirão Preto, SP, 09 de fevereiro de 2023. Egídia Beatriz L. de Moraes , oficiala substituta. Selo digital: 1124903J40000000935021238.

AV.14/158820 - Prenotação nº 643.264, de 19/08/2025. (CANCELAMENTO). Fica cancelada a cédula de crédito imobiliário averbada sob o nº 13 em virtude da autorização da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, contida no requerimento datado de 26 de fevereiro de 2026. Ribeirão Preto, SP, 25 de março de 2026. Leandro Maurílio Coutinho , escrevente autorizado. Selo digital: 1124903J40000002888920266.

AV.15/158820 - Prenotação nº 643.264, de 19/08/2025. (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 **RAFAEL APARECIDO FERRO**, já qualificado, não ter purgado a mora quando da sua intimação nos dias 13/01/2026, 14/01/2026 e 15/01/2026, conforme certidão datada de 09 de fevereiro de 2026. Valor venal de R\$ 310.773,36. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 25 de março de 2026. Leandro Maurílio Coutinho , escrevente autorizado. Selo digital: 112490331000000288891626V.

	Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto
Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 158820; 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 - 15 Certidão já cotada no título 643264	
Ribeirão Preto, 25 de Março de 2026.	Selo digital: 1124903C30000002888919265.
Avenida Antônio Diederichsen, 400, Jardim América, CEP: 14020-250 Tel. (16) 2111-9200	