



Valide aqui este documento

CNM nº: 111435.2.0189958-40

MATRÍCULA

189.958

FICHA

01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 09 de outubro de 2018

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

**IMÓVEL:** Rua 22, lote nº 14 da quadra nº 20 - loteamento Real Sul.

Um terreno de uso residencial, situado neste município, com frente para a rua 22, constituído pelo lote nº 14, da quadra nº 20, do loteamento denominado Real Sul, de forma irregular, medindo 12,00 metros de frente, 12,00 metros nos fundos, 26,50 metros do lado direito e 26,49 metros do lado esquerdo; perfazendo a área total de 317,94 metros quadrados, confrontando-se, considerando quem de dentro do lote olha para rua: frente com a rua 22, fundos com a propriedade de José Eduardo do Val e outros, lado direito com o lote nº 15 e lado esquerdo com o lote nº 13.

**CADASTRO MUNICIPAL:** 351.582 (em área maior).

**PROPRIETÁRIA:** PERPLAN SANTA TEREZA SUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 17.297.057/0001-05, com sede neste município, na avenida Maurílio Biagi nº 800, sala 121, 12º andar.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.07/168.429 de 31 de agosto de 2018; loteamento registrado sob nº 08 na matrícula nº 168.429 em 09 de outubro de 2018. Matrícula aberta em conformidade com disposto no item 55, alínea "a" do capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Ribeirão Preto, 09 de outubro de 2018 - (prenotação nº 454.349 de 07/08/2018).

O Escrevente: Carlos Eduardo Junqueira Junior, (Carlos Eduardo Junqueira Junior).

**Av.01/189.958 - CADASTRO.**

Em 25 de fevereiro de 2022 - (prenotação nº 515.158 de 26/01/2022).

Por instrumento particular, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 38 da Lei 9.514/97, firmado neste município em 10 de março de 2021, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP em 27 de janeiro de 2022, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte 376.457.

Selo digital número: 111435331SV000413219ES22K.

A Escrevente: Juliana Ferraz Ferrari dos Santos, (Juliana Ferraz Ferrari dos Santos).

**Av.02/189.958 - ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO DE VIA PÚBLICA.**

Em 25 de fevereiro de 2022 - (prenotação nº 515.158 de 26/01/2022).

Por instrumento particular mencionado na Av.01, e decreto municipal nº 033 de 18 de fevereiro de 2020, publicado no D.O.M em 26 de fevereiro de 2020, procede-se a presente averbação para constar que a antiga rua "22" atualmente se denomina rua Américo Puti.

Selo digital número: 111435331EK000413220AL22N.

A Escrevente: Juliana Ferraz Ferrari dos Santos, (Juliana Ferraz Ferrari dos Santos).

**R.03/189.958 - VENDA E COMPRA.**

Em 25 de fevereiro de 2022 - (prenotação nº 515.158 de 26/01/2022).

(segue no verso)



Valide aqui  
este documento

CNM nº: 111435.2.0189958-40

**MATRÍCULA**  
**189.958**

**FICHA**  
**01**  
Verso

Por instrumento particular mencionado na Av.01, **PERPLAN SANTA TEREZA SUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, NIRE nº 35227108301, com sede neste município, na avenida Wladimir Meirelles Ferreira nº 1.465, 1º andar, sala 101, Jardim Botânico, já qualificada, **VENDEU** a **1) FILIPE TONELLI**, brasileiro, solteiro, maior, advogado, RG nº 43.533.151-6-SSP/SP, CPF/MF nº 369.819.788-06, residente e domiciliado neste município, na rua Doutor Benjamim Anderson Stauffer nº 777, bloco 01, apto. 2.504, Jardim Botânico, e **2) SUSANE CRISTINE DA COSTA**, brasileira, divorciada, gerente comercial, RG nº 43.458.767-SSP/SP, CPF/MF nº 351.524.218-01, residente e domiciliada neste município, na rua Doutor Benjamim Anderson Stauffer nº 777, bloco 01, apto. 2.504, Jardim Botânico, o imóvel objeto da presente matrícula pelo valor de **R\$ 163.558,12** (cento e sessenta e três mil, quinhentos e cinquenta e oito reais e doze centavos), sendo **R\$ 49.043,56** a título de sinal e princípio de pagamento, e o restante, ou seja, e **R\$ 114.514,56** a ser pagos em parcelas, com garantia de alienação fiduciária, conforme registro subsequente. Valor venal: R\$ 157.574,24.  
Selo digital número: 111435321NY000413221OS22Y.

**A Escrevente:** \_\_\_\_\_, (*Juliana Ferraz Ferrari dos Santos*).

**R.04/189.958 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

**Em 25 de fevereiro de 2022-** (prenotação nº 515.158 de 26/01/2022).

Por instrumento particular mencionado na Av.01, **1) FILIPE TONELLI** e **2) SUSANE CRISTINE DA COSTA**, já qualificados, deram em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** o imóvel objeto da presente matrícula ao **PERPLAN SANTA TEREZA SUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, já qualificada, em garantia do pagamento da dívida confessada, bem como o fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais assumidas pelos devedores fiduciários, no valor de **R\$ 114.514,56** (cento e quatorze mil, quinhentos e quatorze reais e cinquenta e seis centavos) a ser reembolsado em 32 parcelas mensais e sucessivas, no valor de **R\$ 3.578,58** cada uma, vencendo-se a primeira delas no dia 30/07/2021, e as seguintes em igual dia dos meses subsequentes, parcelas estas que serão reajustadas anualmente de acordo com a variação positiva e acumulada do IGP-M/FGV, sem incidência de juros. Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se os devedores possuidores diretos e a credora fiduciária possuidora indireta do imóvel objeto desta matrícula. Para os efeitos do art. 24, VI, da Lei 9.514/97 foi estipulado o valor da garantia em **R\$ 163.558,12** (cento e sessenta e três mil, quinhentos e cinquenta e oito reais e doze centavos) conforme cláusula décima segunda. De acordo com a cláusula décima primeira ficou estabelecido o prazo de carência de 90 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. Demais cláusulas e condições constantes no título.

(segue na ficha 02)



Valide aqui  
este documento

CNM nº: 111435.2.0189958-40

MATRÍCULA

189.958

FICHA

02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Ribeirão Preto, 25 de fevereiro de 2022.

Código (CNS) nº: 11.143-5

Selo digital número: 111435321CB000413222XI22H.

A Escrevente:  (Juliana Ferraz Ferrari dos Santos).

**Av.05/189.958 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

Em 07 de abril de 2022 - (prenotação nº 518.609 de 04/04/2022).

Por instrumento particular firmado neste município em 11 de março de 2022, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da alienação fiduciária objeto do **R.04/189.958**, em virtude da quitação outorgada pela credora **PERPLAN SANTA TEREZA SUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, já qualificada. Valor da dívida: **R\$ 114.514,56** (cento e quatorze mil, quinhentos e quatorze reais e cinquenta e seis centavos).

Selo digital número: 111435331DL000425957YI227.

O Escrevente:  (Bruno Magalhães de Paiva Marques).

**Av.06/189.958 - CASAMENTO.**

Em 13 de fevereiro de 2023 - (prenotação nº 535.850 de 02/02/2023).

Por instrumento particular nº 1.4444.2002435-5, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61, § 5º da Lei 4.380/1964, firmado neste município em 13 de janeiro de 2023 e cópia autenticada da certidão de casamento emitida em 06 de agosto de 2021 pelo Oficial de Registro Civil do 1º Subdistrito de Ribeirão Preto/SP, matrícula: 121467 01 55 2021 2 00306 009 0049607 61, procede-se a presente averbação para constar que **FILIPPE TONELLI** e **SUSANE CRISTINE DA COSTA**, já qualificados, casaram-se em 06/08/2021, pelo regime da comunhão parcial de bens. A mulher passou a usar o nome de **SUSANE CRISTINE DA COSTA TONELLI**.

Selo digital número: 111435331AY000544263HM23O.

A Escrevente:  (Juliana Ferraz Ferrari dos Santos).

**R.07/189.958 - VENDA E COMPRA.**

Em 13 de fevereiro de 2023 - (prenotação nº 535.850 de 02/02/2023).

Por instrumento particular mencionado na Av.06, **FILIPPE TONELLI** e sua mulher **SUSANE CRISTINE DA COSTA TONELLI**, já qualificados, **VENDERAM** a 1) **ADEYLDIO PINHEIRO DANTAS**, brasileiro, proprietário de estabelecimento de prestação de serviços, RG nº 53.588.553-2-SSP/SP, CPF/MF nº 921.258.407-15, e sua mulher **THEREZA DA PENHA PINTO DANTAS**, brasileira, administradora, RG nº 57.577.958-5-SSP/SP, CPF/MF nº 511.593.767-00, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados neste município, na rua Angelo Guido de Gaitani nº 252, torre 04, apto. 101, Jardim Manoel Penna, e 2) **LUCIANO ROBERTO DA SILVA**, brasileiro, advogado, RG nº 22.756.676-2-SSP/SP, CPF/MF nº 131.183.188-64, e sua mulher **REGINA APARECIDA GEREMIAS SILVA**, brasileira, aposentada exceto

(segue no verso)



Valide aqui  
este documento

CNM nº: 111435.2.0189958-40

**MATRÍCULA**

**189.958**

**FICHA**

**02**

**Verso**

funcionária pública, RG nº 17.981.610-X-SSP/SP, CPF/MF nº 071.724.678-76, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados em São Joaquim da Barra/SP, na rua Joaquim Ferreira Borges nº 107, residencial Espigão, o imóvel objeto da presente matrícula pelo valor de **R\$ 235.000,00** (duzentos e trinta e cinco mil reais). Valor venal: R\$ 167.754,68.  
Selo digital número: 111435321XJ000544264ER23L.

**A Escrevente:** , (Juliana Ferraz Ferrari dos Santos).

**R.08/189.958 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

**Em 13 de fevereiro de 2023** - (prenotação nº 535.850 de 02/02/2023).

Por instrumento particular mencionado na Av.06, **1) ADEYLDO PINHEIRO DANTAS** e sua mulher **THEREZA DA PENHA PINTO DANTAS**, e **2) LUCIANO ROBERTO DA SILVA** e sua mulher **REGINA APARECIDA GEREMIAS SILVA**, já qualificados, deram em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** o imóvel objeto da presente matrícula 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 pelos devedores fiduciários, no valor de **R\$ 605.258,40** (seiscentos e cinco mil, duzentos e cinquenta e oito reais e quarenta centavos), a ser reembolsado em 171 parcelas mensais e sucessivas, sendo 161 meses de amortização, vencendo-se a primeira delas em 14/02/2023, no valor de R\$ 7.309,31, já acrescida de juros a taxa nominal de 9.7978% ao ano e 0.8134% ao mês e efetiva de 10.2500% ao ano e 0.8165% ao mês, calculadas pelo sistema de amortização PRICE, índice de atualização do saldo devedor: TR. O valor da dívida garantido pela alienação fiduciária destina-se à aquisição do terreno mencionada no R.07 e à construção nele de um prédio residencial, tendo a operação sido contratada nos seguintes moldes: **1) Valor total da operação e origem dos recursos:** o total da operação, no valor de R\$ 756.573,00 corresponde ao somatório dos seguintes valores: R\$ 151.314,60 pagos com recursos próprios e R\$ 605.258,40 com recursos do financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal, os quais são garantidos pela alienação fiduciária objeto do presente registro; **2) Aplicação dos recursos:** o valor da operação acima mencionada, destina-se à aquisição do imóvel objeto desta matrícula e à construção nele de um prédio residencial. Prazo de construção: 10 meses. Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se os devedores possuidores diretos e a credora fiduciária possuidora indireta do imóvel objeto desta matrícula. Para os efeitos do art. 24, VI, da Lei 9.514/97 foi estipulado o valor da garantia em R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais) conforme cláusula 20. De acordo com a cláusula 16 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 e para os fins previstos no parágrafo 2º, do Artigo nº 26, da Lei 9.514/97. Origem dos recursos: SBPE. Demais cláusulas e condições constantes no título.

**(segue na ficha 03)**



Valide aqui este documento

CNM nº: 111435.2.0189958-40

MATRÍCULA

189.958

FICHA

03

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 13 de fevereiro de 2023

**LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL**

Código (CNS) nº: 11.143-5

Selo digital número: 111435321VO000544265EL23U.

A Escrevente: , (Juliana Ferraz Ferrari dos Santos).

**Av.09/189.958 - CONSTRUÇÃO.**

Em 17 de outubro de 2024 - (prenotação nº 573.479 de 11/10/2024).

Por requerimento firmado neste município em 11 de outubro de 2024, procede-se a presente averbação para constar a **CONSTRUÇÃO** de um **prédio residencial**, com a área de 168,20 metros quadrados, que recebeu o nº 150 da rua Américo Puti, em conformidade com o habite-se nº 2024/2443 de 08 de outubro de 2024, expedido pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP e certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União nº 90.013.99113/67-001, emitida em 11/10/2024 pela Receita Federal do Brasil. Atribuído o valor de R\$ 1.200.000,00. Valor da construção de acordo com o Sinduscon: **R\$ 408.214,67** (quatrocentos e oito mil, duzentos e quatorze reais e sessenta e sete centavos).

Selo digital número: 111435331UC000774401WQ24E.

O Escrevente: , (Bruno Magalhães de Paiva Marques).

**Av.10/189.958 - ATUALIZAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO PESSOAL.**

Em 17 de dezembro de 2024 - (prenotação nº 576.905 de 09/12/2024).

Por instrumento particular nº 10192306901, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61, § 5º da Lei 4.380/1964, firmado em São Paulo/SP em 29 de novembro de 2024 e cópia autenticada da carteira nacional de habilitação, procede-se a presente averbação para constar que **ADEYLDO PINHEIRO DANTAS** também é portador do RG nº 75212571-SSP/RJ.

Selo digital número: 111435331LP000796115CM242.

O Escrevente: , (Luiz Paulo de Sousa).

**Av.11/189.958 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

Em 17 de dezembro de 2024 - (prenotação nº 576.905 de 09/12/2024).

Por instrumento particular mencionado na Av.10, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da **alienação fiduciária** objeto do **R.08/189.958**, em virtude da quitação outorgada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. Valor da dívida: **R\$ 605.258,40** (seiscentos e cinco mil, duzentos e cinquenta e oito reais e quarenta centavos).

Selo digital número: 111435331GH000796116IY24P.

O Escrevente: , (Luiz Paulo de Sousa).

**R.12/189.958 - VENDA E COMPRA.**

Em 17 de dezembro de 2024 - (prenotação nº 576.905 de 09/12/2024).

(segue no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/22S7R-BK35Y-QFDZL-FMWWAW>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui  
este documento

CNM nº: 111435.2.0189958-40

**MATRÍCULA**

**189.958**

**FICHA**

**03**

**Verso**

Por instrumento particular mencionado na Av.10, 1) **ADEYLDO PINHEIRO DANTAS**, empresário, e sua mulher **THEREZA DA PENHA PINTO DANTAS**, aposentada, e 2) **LUCIANO ROBERTO DA SILVA**, e sua mulher **REGINA APARECIDA GEREMIAS SILVA**, servidora pública, já qualificados, **VENDERAM** a **BRUNA FRANCISCA BARBOSA DE ARAÚJO**, brasileira, solteira, maior, administradora, CPF/MF nº 377.308.658-07, residente e domiciliada neste município, na rua Arnaud Capuzzo nº 435 Nova Aliança, o imóvel objeto da presente matrícula pelo valor de **R\$ 1.500.000,00** (um milhão e quinhentos mil reais), em uma operação total no valor de R\$ 1.560.000,00, sendo **R\$ 330.000,00** pagos com recursos próprios e **R\$ 1.230.000,00**, já incluídas as despesas acessórias no valor de R\$ 60.000,00, pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. Valor venal: R\$ 331.069,84.

Selo digital número: 111435321KP000796117VB246.

O Escrevente: \_\_\_\_\_, (Luiz Paulo de Sousa).

**R.13/189.958 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

Em 17 de dezembro de 2024 - (prenotação nº 576.905 de 09/12/2024).

Por instrumento particular mencionado na Av.10, **BRUNA FRANCISCA BARBOSA DE ARAÚJO**, já qualificada, deu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** o imóvel objeto da presente matrícula ao **ITAÚ UNIBANCO S/A**, com sede em São Paulo/SP, na praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.701.190/0001-04, em garantia do pagamento da dívida confessada, bem como o fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais assumidas pela devedora fiduciante, no valor de **R\$ 1.230.000,00** (um milhão, duzentos e trinta mil reais) a ser reembolsado em 420 parcelas mensais e sucessivas, calculadas pelo sistema de amortização SAC - Sistema de Amortização Constante, e sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 11.2874% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 11.89% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 0.9406% e nominal de 0.8952% ao mês, sendo a primeira delas, no valor de R\$ 13.430,96, com vencimento para 29/12/2024, e as seguintes em igual dia dos meses subsequentes. Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se a devedora possuidora direta e o credor fiduciário possuidor indireto do imóvel objeto desta matrícula. Para os efeitos do art. 24, VI, da Lei 9.514/97 foi estipulado o valor da garantia em R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) conforme cláusula 31. De acordo com a cláusula 27 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. Demais cláusulas e condições constantes no título.

Selo digital número: 111435321YP000796118NO24T.

O Escrevente: \_\_\_\_\_, (Luiz Paulo de Sousa).

(Segue na ficha 04)



Valide aqui este documento

CNM n°: 111435.2.0189958-40

MATRÍCULA

189.958

FICHA

04

1° OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 06 de março de 2026.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Av.14/189.958 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 06 de março de 2026 - (prenotação n° 595.408 de 30/09/2025).

Por requerimento firmado em Curitiba/PR em 29 de janeiro de 2026, recepcionado eletronicamente, tendo em vista a regular notificação da fiduciante e o decurso de prazo sem a purgação da mora referente ao contrato de alienação fiduciária registrado sob n° 13 nesta matrícula, procede-se a presente averbação para constar a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário ITAÚ UNIBANCO S/A, já qualificado, pelo valor de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil de reais). Valor venal: R\$ 361.850,51. Selo Digital: 111435331T000001001556266.

A Escrevente: *Joseane Soares Forggia Carrocini* (Joseane Soares Forggia Carrocini)

CERTIDÃO

Pedido n° 852.344 - S26030296241D

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão digital, em inteiro teor e extraída nos termos do art. 19, §§ 1° e 11 da Lei 6.015/1973, contém a reprodução de todo o conteúdo da Matrícula n° 189.958 até o dia útil anterior a esta data, incluindo o último ato sob n° 14, 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, 10/03/2026 - 09:11

Assinada digitalmente, por:  
Bruno Magalhães de Paiva Marques - Escrevente

Para conferir a procedência deste documento acesse:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>



Selo Digital n°  
1114353C3C00000100276426J

Cartório	Estado	Secretaria da Fazenda	Sinoreg	Tribunal de Justiça	ISS	MP	Serventias	Total
R\$ 45,88	R\$ 13,04	R\$ 6,72	R\$ 2,41	R\$ 3,15	R\$ 0,92	R\$ 2,20	R\$ 2,20	R\$ 76,52

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, cap. XVI, 15. "c")

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/22S7R-BK35Y-QFDZL-FMWWAW>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ri digital