

Valide aqui
este documento**2º** Oficial de Registro de
Imóveis de Ribeirão PretoCNS
11.249-0Matrícula
159.587Folha
01

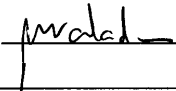
Frente

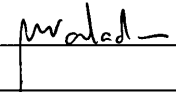
LIVRO nº 2 - Registro Geral

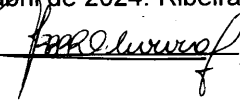
04 de agosto de 2014

IMÓVEL: Unidade autônoma designada como apartamento nº 104 (cento e quatro), localizada no 1º pavimento ou térreo do bloco 1 do Parque Rosa dos Ventos, situado na Rua Feliciano Alves Faria, 311, nesta cidade, que possui a área privativa de 38,840 metros quadrados, área de uso comum de divisão não proporcional de 11,750 metros quadrados relativa à vaga de garagem determinada pelo número 4, e a área de uso comum de divisão proporcional de 57,404 metros quadrados, totalizando a área de 107,994 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,8058588% do terreno e das coisas comuns; confrontando pela frente com hall social e caixa de escadas; fundos com áreas comuns do condomínio; lado direito com hall de entrada, e lado esquerdo com apartamento número 106; cadastrado na municipalidade local sob nº **285.445**. O empreendimento foi edificado sobre o terreno resultante de fusão, com área de 9.017,37 metros quadrados e tem sua convenção condominial registrada sob nº 12441, Livro 3, Registro Auxiliar.

PROPRIETÁRIA: **TAUANE MARIANO DA SILVA DORAZZI**, CPF nº 379.443.288-61, brasileira, solteira, maior, operadora de SAC, residente e domiciliada na Rua Campos do Jordão, 444, nesta cidade.

REGISTROS ANTERIORES: R.122/137436, de 14/08/2013, e condomínio instituído sob o nº 248, na mesma matrícula, em 04/08/2014, deste Registro. Ribeirão Preto, SP, 04 de agosto de 2014. Marcelo Alves Valadares , escrevente autorizado.

AV.1/159587 - Prenotação nº 382.230, de 01/07/2014. (TRANSPORTE DE ÔNUS). O imóvel desta matrícula encontra-se gravado com alienação fiduciária em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede na Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília, DF, para garantia da dívida no valor de R\$ 66.135,18 (sessenta e seis mil, cento e trinta e cinco reais e dezoito centavos), nos termos do registro nº 123/137436. Ribeirão Preto, SP, 04 de agosto de 2014. Marcelo Alves Valadares , escrevente autorizado.

AV.2/159587 - Prenotação nº 611.603, de 24/06/2024. (CANCELAMENTO). Fica cancelada a propriedade fiduciária constituída pelo registro nº 123/137436, transportada para esta matrícula pela averbação nº 1, em virtude da autorização da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, contida no instrumento particular datado de 22 de abril de 2024. Ribeirão Preto, SP, 25 de junho de 2024. Juliana Lacava Ruffato Puche Oliveira , escrevente autorizada. Selo digital: 112490331000000125113924S.

AV.3/159587 - Prenotação nº 611.604, de 24/06/2024. (CASAMENTO). A proprietária **TAUANE MARIANO DA SILVA DORAZZI** casou-se sob o regime da comunhão parcial de bens, em

Continua no verso

Valide aqui
este documento

CNS

11.249-0

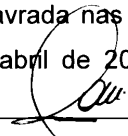
Matrícula

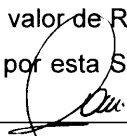
159.587

Folha

01

Verso

29/06/2019, com **DIEGO FESSINA GALDIANO**, CPF nº 328.938.478-03, e passou a assinar **TAUANE MARIANO DORAZZI GALDIANO**, consoante certidão de casamento extraída da matrícula nº 115311 01 55 2019 2 00115 278 0029921 96, subscrita pelo Oficial do 3º Subdistrito de Registro Civil desta Comarca, em 29/06/2019, cadastro das pessoas físicas da RFB e requerimento contido na escritura lavrada nas notas do 2º Tabelião desta Comarca, às folhas 159/162 do livro 1415, em 26 de abril de 2024. Ribeirão Preto, SP, 26 de junho de 2024. Leandro Maurílio Coutinho , escrevente autorizado. Selo digital: 112490331000000125154324V.

R.4/159587 - Prenotação nº 611.604, de 24/06/2024. (DAÇÃO EM PAGAMENTO). Nos termos da escritura lavrada nas notas do 2º Tabelião desta Comarca, às folhas 159/162 do livro 1415, em 26 de abril de 2024, a proprietária **TAUANE MARIANO DORAZZI GALDIANO**, CPF nº 379.443.288-61, analista, com anuência de seu marido **DIEGO FESSINA GALDIANO**, CPF nº 328.938.478-03, reparador autônomo; brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, em 29/06/2019, residentes e domiciliados na Rua Niterói, 551, nesta cidade, transmitiu o imóvel desta matrícula, a título de dação em pagamento decorrente das obrigações pactuadas no instrumento particular datado de 22/04/2024, a **JAMES BRUNO DOS SANTOS BUENO**, CPF nº 371.761.868-71, empresário, e a **PATRICIA APARECIDA DOS SANTOS**, CPF nº 228.378.028-40, contadora; brasileiros, solteiros, maiores, residentes e domiciliados na Rua Francisco Alves, 697, nesta cidade, pelo valor de R\$ 105.000,00 (cento e cinco mil reais). Valor venal de R\$ 148.725,05. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 26 de junho de 2024. Leandro Maurílio Coutinho , escrevente autorizado. Selo digital: 112490321000000125154224Z.

R.5/159587 - Prenotação nº 617.804, de 05/09/2024. (VENDA E COMPRA). Nos termos do instrumento particular nº 8.4444.3486953-9, amparado pela Lei 4.380/64, datado de 05 de setembro de 2024, os proprietários **JAMES BRUNO DOS SANTOS BUENO** e **PATRICIA APARECIDA DOS SANTOS**, já qualificados, venderam o imóvel desta matrícula a **THAILA SILVA DOS SANTOS**, CPF nº 519.719.528-26, brasileira, solteira, nascida em 03/04/2005, governanta de hotel, camareira, porteira, cozinheira e garçonne, residente e domiciliada na Rua Nilton da Costa Teixeira, 706, nesta cidade, pelo valor de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), dos quais R\$ 304,00 foram pagos com recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto. Valor venal de R\$ 148.725,05. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 10 de setembro de 2024. Reinaldo Quarezemin Júnior , escrevente autorizado. Selo digital: 112490321000000130889524K.

R.6/159587 - Prenotação nº 617.804, de 05/09/2024. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Nos termos

> Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CBNY8-E7X4V-3V3SF-WLPCA>

Valide aqui
este documento**2º** Oficial de Registro de
Imóveis de Ribeirão Preto

Folha

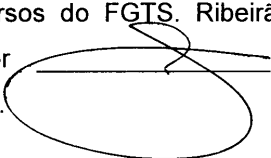
02

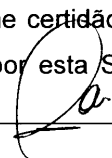
Frente

Código Nacional de Matrícula

112490.2.0159587-76

LIVRO nº 2 - Registro Geral

do instrumento particular nº 8.4444.3486953-9, amparado pela Lei 4.380/64, datado de 05 de setembro de 2024, a proprietária **THAILA SILVA DOS SANTOS**, já qualificada, 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\$ 144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais), destinada à aquisição do imóvel (R.5), que será paga por meio de 360 parcelas mensais, vencível a primeira em 05/10/2024, no valor de R\$ 912,93, estabelecidos juros às taxas mensais nominal e efetiva de 0,5000%, anual nominal de 6,0000%, anual efetiva de 6,1678%, e sistema de amortização da Tabela Price - TP; tudo nos termos e sob as demais cláusulas e condições constantes no título. Há previsão de vencimento antecipado, conforme pactuado. Para efeitos de venda em público leilão foi atribuído ao imóvel o valor de R\$ 180.000,00 e para intimação da devedora fiduciante foi estabelecido o prazo de carência de 15 dias. O financiamento concedido à fiduciante adveio dos recursos do FGTS. Ribeirão Preto, SP, 10 de setembro de 2024. Reinaldo Quarezemin Júnior , escrevente autorizado. Selo digital: 112490321000000130889624I.

AV.7/159587 - Prenotação nº 643.070, de 15/08/2025. (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 da fiduciante **THAILA SILVA DOS SANTOS**, já qualificada, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 13/09/2025, conforme certidão datada de 06 de outubro de 2025. Valor venal de R\$ 155.566,35. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 17 de novembro de 2025. Leandro Maurílio Coutinho , escrevente autorizado. Selo digital: 112490331000000279533525B.

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA **
** VIDE COTA NA PRÓXIMA FOLHA **



159587 17/11/2025 4/4

Valide aqui
este documento

Folha
2
Verso

Código Nacional de Matrícula
112490.2.0159587-76

	Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto
Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 159587; 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 643070	
Ribeirão Preto, 17 de Novembro de 2025.	Selo digital: 1124903C3000000279533825L.
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/CBNY8-E7X4V-3V3SF-WLPCA>