



Valide aqui  
este documento



oficial de registro de imóveis, títulos e  
documentos e civil de pessoa jurídica  
"cartório naccarato"

oficial interino: francisco xavier piccolotto naccarato - oficial substituto: napoleão mazzarelli

MATRÍCULA  
83583

FICHA  
01

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

**IMÓVEL:** UNIDADE AUTÔNOMA RESIDENCIAL Nº 36 DA QUADRA Nº 02, integrante do Condomínio Residencial "Jatobá", situado nesta cidade, à Rua Anselmo Marques Rodrigues nº 801, com frente para a via de circulação denominada Alameda "07", possui a área útil privativa de construção de 72,18 m2., dentro de uma área privativa de terreno de 200,00 m2., que assim se descreve: mede 10,00 metros de frente para a referida Alameda "07"; 20,00 metros de um lado, onde confronta com a unidade autônoma residencial nº 35; 20,00 metros do outro lado, onde confronta com a unidade autônoma residencial nº 37 e 10,00 metros na linha dos fundos, onde confronta com a unidade autônoma residencial nº 15, cabendo-lhe uma área de uso comum de divisão proporcional de 123,4723 m2., encerrando a área total de 323,4723 m2., correspondendo-lhe, ainda, uma fração ideal de 0,511853% no terreno e nas coisas comuns.

**PROPRIETÁRIO:** IVAN ROGERIO PERES, brasileiro, divorciado, gerente, RG nº 14.376.379-9-SSP-SP e CPF Nº 051.946.558-00, domiciliado nesta cidade, onde reside, à Rua Mariana Junqueira, 1238 - Centro.

**TÍTULO AQUISITIVO:** Registrado sob nº R.170/78126, em 23/04/2001 e instituição de condomínio registrada sob nº R.341/78126, neste Registro de Imóveis.

Ribeirão Preto, 04 de março de 2002. O Escrev. Aut.   
Luiz Antonio da Silva.

AV.1/83583 (TRANSPORTE DE ÔNUS)

VIDE R.171/78126 - Hipoteca à favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.

Ribeirão Preto, 04 de março de 2002. O Escrev. Aut.   
Luiz Antonio da Silva.

R.2/83583 - Prenotação nº 212.920, de 01/12/2003. (ADJUDICAÇÃO). Nos termos da carta de adjudicação firmada em 25 de setembro de 2003, extraída dos autos de execução extrajudicial promovida com base no artigo 30, parágrafo I, do Decreto-Lei nº 70, pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, contra **IVAN ROGÉRIO PERES**, já qualificado, o imóvel desta matrícula foi adjudicado à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4. em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/ nº 00.360.305/0001-04, pelo valor de R\$63.869,42 (sessenta e três mil, oitocentos e sessenta e nove reais e quarenta e dois centavos). O imóvel encontra-se cadastrado na municipalidade local sob o nº 212.757. DOI emitida por esta Serventia. Ribeirão Preto, 16 de dezembro de 2003. A Escrevente Autorizada   
Egídia Beatriz L. de Moraes.

AV.3/83583 - Prenotação nº 212.920, de 01/12/2003. (CANCELAMENTO DE HIPOTECA). Fica (continua no verso)



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
83583

FICHA  
01

VERSO

cancelada a hipoteca registrada sob nº R.171/78126, transportada para a matrícula nº 83583, em virtude da adjudicação feita à credora, conforme R.2/83583. Ribeirão Preto, 16 de dezembro de 2003. O Escrevente Autorizado Egídia Beatriz L. de Moraes, EGÍDIA BEATRIZ L. DE MORAES.

AV.4/83583 - Prenotação nº 227.988, de 22/06/2005. (CADASTRO MUNICIPAL). O imóvel desta matrícula está cadastrado na municipalidade local sob o nº **230.151**, conforme cadastro técnico do Município de Ribeirão Preto e expediente interno nº 111/2005, de 22/06/2005. Ribeirão Preto, SP, 04 de julho de 2005. Dorval Trindade de Souza Dorval Trindade de Souza, oficial substituto.

R.5/83583 - Prenotação nº 260.506, de 23/01/2008. (VENDA E COMPRA). Nos termos do instrumento particular nº 719426097395, amparado pela Lei 9.514/97, firmado em 22 de janeiro de 2008, a proprietária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula a **BRUNO CORRÊA ZAFFANELLI**, RG nº 28.646.652-1-SP, CPF nº 281.706.078-41, agenciador de propaganda, e sua mulher **CAROLINE ALBUQUERQUE RIGOLETO ZAFFANELLI**, RG nº 40.569.067-8-SP, CPF nº 302.683.438-61, do lar; brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Leonardo Gonçalves, 350, apto 301, nesta cidade, pelo valor de R\$ 102.870,00 (cento e dois mil, oitocentos e setenta reais). A transmitente apresentou perante esta Serventia a CND/INSS nº 522912007-23001010, positiva com efeitos de negativa, emitida em 18/12/2007, e a CND/PGFN/RFB nº D876.5B89.7155.4352, positiva com efeitos de negativa, emitida em 06/10/2007. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 29 de janeiro de 2008. Egídia Beatriz L. de Moraes Egídia Beatriz L. de Moraes, oficiala substituta.

R.6/83583 - Prenotação nº 260.506, de 23/01/2008. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Nos termos do instrumento particular nº 719426097395, amparado pela Lei 9.514/97, firmado em 22 de janeiro de 2008, os proprietários **BRUNO CORRÊA ZAFFANELLI** e sua mulher **CAROLINE ALBUQUERQUE RIGOLETO ZAFFANELLI**, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel desta matrícula em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, 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\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), destinada à aquisição do imóvel (R.5), que será paga por meio de 24 prestações mensais e sucessivas, reajustadas na forma pactuada no contrato e amortizadas pelo Sistema de Amortização Crescente - SACRE, nelas incluídos juros atualizados à taxa anual nominal de 12,000% e anual efetiva de 12,6825%,

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CV396-MDZ5J-JM28L-ZYMW4>



Valide aqui  
este documento

83583 28/05/2026 3/4

CNM: 112490.2.0083583-41

## 2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

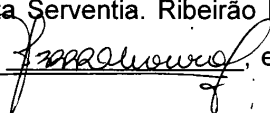
Matrícula  
**83.583**

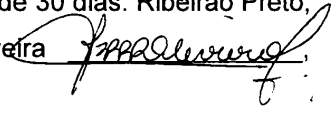
Folha  
**02**  
Frente

LIVRO nº 2 - Registro Geral

sendo de R\$ 2.631,53 o valor total do encargo inicial, vencível em 22/02/2008. Para efeitos de venda em público leilão foi atribuído ao imóvel o valor de R\$ 100.000,00 e para intimação dos devedores fiduciantes foi estabelecido o prazo de carência de 60 dias. Ribeirão Preto, SP, 29 de janeiro de 2008. Egídia Beatriz L. de Moraes , oficiala substituta.

AV.7/83583 - Prenotação nº 517.724, de 24/11/2020. (CANCELAMENTO). Fica cancelada a propriedade fiduciária constituída pelo registro nº 6, em virtude da autorização da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, contida no instrumento particular datado de 24 de novembro de 2020. Ribeirão Preto, SP, 02 de dezembro de 2020. Luciana Amicucci Campanelli , oficiala substituta. Selo digital: 112490331000000045388020X.

R.8/83583 - Prenotação nº 550.569, de 17/01/2022. (VENDA E COMPRA). Nos termos do instrumento particular nº 0010288849, amparado pela Lei 4.380/64, datado de 04 de janeiro de 2022, os proprietários **BRUNO CORREA ZAFFANELLI** e sua mulher **CAROLINE ALBUQUERQUE RIGOLETO ZAFFANELLI**, já qualificados, venderam o imóvel desta matrícula a **EDUARDO ANTONIO TOBIAS SCAION**, RG nº 41257758-SP, CPF nº 333.085.558-40, brasileiro, solteiro, maior, gerente financeiro e comercial, residente e domiciliado na Rua Antônio Fregonesi, 435, nesta cidade, pelo valor de R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais). Valor venal de R\$ 298.768,40. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 28 de janeiro de 2022. Juliana Lacava Ruffato Puche Oliveira , escrevente autorizada. Selo digital: 112490321000000072980222W.

R.9/83583 - Prenotação nº 550.569, de 17/01/2022. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Nos termos do instrumento particular nº 0010288849, amparado pela Lei 4.380/64, datado de 04 de janeiro de 2022, o proprietário **EDUARDO ANTONIO TOBIAS SCAION**, já qualificado, alienou 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\$ 560.000,00 (quinhentos e sessenta mil reais), destinada à aquisição do imóvel (R.8) e demais obrigações contratuais, que será paga por meio de 420 prestações mensais e sucessivas, reajustadas e amortizadas pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, nelas incluídos juros às taxas anuais nominal de 10,4724%, efetiva de 10,9900% e mensal de 0,8727%, que poderão ser reduzidas, sendo de R\$ 5.570,37 o valor total do encargo inicial, vencível em 04/02/2022. Para efeitos de venda em público leilão, foi atribuído ao imóvel o valor de R\$ 700.000,00 e, para intimação do devedor fiduciante, foi estabelecido o prazo de carência de 30 dias. Ribeirão Preto, SP, 28 de janeiro de 2022. Juliana Lacava Ruffato Puche Oliveira .

Continua no verso

Mod. 01

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org/docs/CV396-MDZ5J-JM28L-ZYMW4>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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 documentoMatrícula  
**83.583**Folha  
**02****11.249-0**

Verso

escrevente autorizada. Selo digital: 112490321000000072980322U.

AV.10/83583 - Prenotação nº 656.178, de 06/02/2026. (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 do fiduciário **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, em virtude do fiduciante **EDUARDO ANTONIO TOBIAS SCAION**, já qualificado, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 20/03/2026, conforme certidão datada de 14 de abril de 2026. Valor venal de R\$ 362.031,62. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 28 de maio de 2026. Leandro Maurílio Coutinho , escrevente autorizado. Selo digital: 112490331000000292980126I.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                              | Segundo Oficial de Registro<br>de Imóveis de Ribeirão Preto                                       |
| Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 83583; 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: <a href="https://selodigital.tjsp.jus.br">https://selodigital.tjsp.jus.br</a> |
| Ultimo ato - 10<br>Certidão já cotada no título<br>656178                                                                                                                                                                                                                                                      |               |
| Ribeirão Preto, 28 de Maio de 2026.                                                                                                                                                                                                                                                                            | Selo digital: 1124903C3000000292980426S.                                                          |
| 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/CV396-MDZ5J-JM28L-ZYMW4>

V