



Valide aqui
este documento

Pagina 1 de 6 - MAT. 138480 - Protocolo. 425841

CNM nº 112607.2.0138480-46

Segundo Oficial de Registro de Imóveis

MATRÍCULA

138.480

FOLHA

01

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

Código (CNS) nº . 11.260-7 - CNJ

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Sorocaba, 02 de maio de 2022.

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada por Apartamento nº 45, localizada no 4º pavimento, do condomínio denominado "RESIDENCIAL MAGNIFIC PAGLIATO", com entrada pelo nº 250 da Rua Luiza de Carvalho, Bairro da Água Vermelha, nesta cidade, com a área privativa construída de 52,470 metros quadrados, a área comum construída de 10,5671 metros quadrados, totalizando a área construída de 63,0371 metros quadrados, que somada a área de 10,350 metros quadrados (vaga de garagem descoberta), perfaz a área total de 73,3871 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0274 ou 2,740% no terreno onde está construído o condomínio. Cabendo-lhe o direito ao uso de 1 vaga de garagem descoberta, adequada para 01 (um) veículo de pequeno ou médio porte, localizada no pavimento térreo, demarcada sob o nº 25.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: não possui.

REGISTRO ANTERIOR: R.07-70.390, em 02 de maio de 2022, deste Livro e Serviço.

PROPRIETÁRIA: CONSTRUSILVA SOROCABA LTDA, CNPJ nº 11.982.912/0001-22, com sede na Rua Antenor Oliveira Lima nº 288, Jardim Refúgio, nesta cidade. (Protocolo nº 380.497 - 11/04/2022 - Reentrada em 25/04/2022)

(k/cs)

Selo Digital nº 112607311BI000361183QC22F

Gabriela Harder Camargo de Carvalho/Luciene Ap. Meiga
Substituta do Oficial/Escrevente Autorizada

Tiago Aurélio Barbosa/Marco Antonio Salum Ferreira
Oficial Interino/Oficial Substituto

R.01-138.480, em 25 de agosto de 2022.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

De conformidade com o Instrumento Particular com força de Escritura Pública, nos termos da legislação pertinente ao S.F.H, datado de 27 de julho de 2022, a proprietária CONSTRUSILVA SOROCABA LTDA, já qualificada, transmitiu por venda o imóvel objeto desta matrícula, a PABLO RUDAH PINHEIRO RIBEIRO, RG nº 002193617-SSP/RN, CPF/MF nº 086.433.154-19, desenvolvedor, e sua esposa NAIARA BEZERRA DA SILVA, RG nº 002876520-SESPDS/RN, CPF/MF nº 104.038.424-25, gerente, ambos brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Camilo Jose Cury, nº 103, Vila Trujillo, nesta cidade, pela importância

(CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K3XAP-LX3G-D98D6-29KQR>

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

CNM nº 112607.2.0138480-46

MATRÍCULA

138.480

FOLHA

01

VERSO

de R\$250.000,00. (Protocolo nº 386.891 - 09/08/2022)

(t/ka)

Selo Digital nº 112607321GO000401359KO22C

Luciene Aparecida Meiga
Escrevente Autorizada

Tiago Aurélio Barbosa/Marco Antônio Salum Ferreira
Oficial Interino/Oficial Substituto

R.02-138.480, em 25 de agosto de 2022.

TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

De conformidade com o mesmo Instrumento Particular mencionado no registro anterior, os proprietários PABLO RUDAH PINHEIRO RIBEIRO e sua esposa NAIARA BEZERRA DA SILVA, já qualificados, deram o imóvel objeto desta matrícula, bem como suas benfeitorias, EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, a favor do ITAÚ UNIBANCO S.A, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, em São Paulo/SP, para garantia do cumprimento de todas as obrigações contratuais, assumidas em virtude da dívida contraída no valor de R\$200.000,00, a qual deverá ser paga no prazo de 360 meses, calculadas pelo Sistema de Amortização - SAC - Sistema de Amortização Constante, com as taxas de juros constantes do título, vencendo-se a primeira prestação em 27 de agosto de 2022, e a última em 27 de julho de 2052, sendo o valor total da prestação mensal de R\$2.208,32 (em 27 de julho de 2022). Integra o presente registro, para todos os efeitos, as demais cláusulas e condições constantes do referido Instrumento Particular. Foi apresentada declaração constando que se trata do primeiro financiamento no âmbito do S.F.H. (Protocolo nº 386.891 - 09/08/2022)

(t/ka)

Selo Digital nº 112607321CL000401360IF22P

Luciene Aparecida Meiga
Escrevente Autorizada

Tiago Aurélio Barbosa/Marco Antônio Salum Ferreira
Oficial Interino/Oficial Substituto

Av.03-138.480, em 17 de janeiro de 2024. (Prenotação nº 407.469, de 11/09/2023).

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Pelos requerimentos, datados de 08 de setembro de 2023, em São Paulo/SP e 08 de dezembro de 2023, em São Paulo/SP, foram intimados em 26 de setembro de 2023, os devedores fiduciantes, **PABLO RUDAH PINHEIRO RIBEIRO** e seu cônjuge **NAIARA BEZERRA DA SILVA**, já identificados, para quitar as prestações vencidas e as subsequentes até a data do pagamento, transcorrendo-se o prazo de 15 dias, conforme estipulado no § 1.º do

(CONTINUA NA FOLHA 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K3XAP-LX3G-D98D6-29KQR>

Documentos assinados digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

Pagina 3 de 6 - MAT. 138480 - Protocolo. 425841

CNM nº 112607.2.0138480-46

Segundo Oficial de Registro de Imóveis

MATRÍCULA

138.480

FOLHA

02

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

Código (CNS) nº . 11.260-7 - CNJ

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

artigo n.º 26 da Lei n.º 9.514 de 20/11/1997, sem que houvesse a purgação da mora. Assim, procede-se à presente averbação, de acordo com os parágrafos do artigo n.º 26 da referida Lei, ficando **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel **objeto desta matrícula** a favor do **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, já qualificado. Valor de dívida: R\$7.446,22. Valor fiscal atribuído: R\$250.000,00.

(eh/cv)

Lorruane Matuszewski Machado - Oficial

Selo Digital nº 112607331JF000564729LX244

Av.04-138.480, em 02 de maio de 2024. (Prenotação nº 419.534, de 22/04/2024).

INSERÇÃO DE NIRE – Pelo Requerimento datado de 10 de abril de 2024; e, conforme o Livro n.º 5 - Indicador Pessoal deste Serviço Registral, procede-se à presente averbação para constar que o **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, está inscrito no NIRE nº 35300023978.

Francisco Eduardo dos Santos Oliveira
Oficial Substituto

(ka/ig)

Lorruane Matuszewski Machado - Oficial

Selo Digital nº 112607331FS000611520RP248

Av.05-138.480, em 02 de maio de 2024. (Prenotação nº 419.534, de 22/04/2024).

LEILÃO NEGATIVO - Pelo requerimento mencionado na Av.14; e, conforme Editais de 1º e 2º Públicos Leilões, datados de 27, 28 e 29 de fevereiro de 2024; e ainda, Autos de Primeiro e Segundo Públicos Leilões Extrajudicial Negativos, datados de 08 de março de 2024 e 18 de março de 2024, respectivamente, assinados pelo leiloeiro Eduardo Consentino, registrado na JUCESP sob nº 616; e ainda, de acordo com a comprovação exigida pelo artigo 27, §2º-A da Lei n.º 9514/97, procede-se à presente averbação para constar que foram **NEGATIVOS** os leilões realizados, respectivamente, em 08 de março de 2024, e 18 de março de 2024, em São Paulo/SP, bem como, a declaração datada de 21 de março de 2024, de quitação total da dívida dada pelo credor fiduciário aos devedores **PABLO RUDAH PINHEIRO RIBEIRO** e **NAIARA BEZERRA DA SILVA**.

Francisco Eduardo dos Santos Oliveira
Oficial Substituto

(ka/ig)

Lorruane Matuszewski Machado - Oficial

Selo Digital nº 112607331VA000611521CM24C

(CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K3XAP-LX3G-D98D6-29KQR>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

CNM nº 112607.2.0138480-46

MATRÍCULA

138.480

FOLHA

02

VERSO

Av.06-138.480, em 23 de agosto de 2024. (Prenotação nº 425.841, de 14/08/2024).
CADASTRO – Pelo requerimento constante na Escritura Pública lavrada em 01 de agosto de 2024 pelo 2º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, livro n.º 3823, fls ns.º 13/24, e, conforme guia de ITBI n.º 1575168/24-01, emitida em 12 de agosto de 2024, pela Prefeitura de Sorocaba/SP, procede-se à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, encontra-se cadastrado no C. Contribuinte n.º 43.32.17.0386.01.029.

Francisco Eduardo dos Santos Oliveira
Oficial Substituto

(cv/aj)

Lorruane Matuszewski Machado - Oficial

Selo Digital nº 112607331BJ000667005VS241

R.07 - 138.480, em 23 de agosto de 2024. (Prenotação nº 425.841, de 14/08/2024).
VENDA E COMPRA - Pela Escritura Pública mencionada na Av.06, o proprietário **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, já qualificado, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$173.000,00, a **PAULO STEINERT DE ALMEIDA JUNIOR**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, RG nº 42.202.835-SSP/SP e CPF/MF nº 310.503.158-80, residente e domiciliado na Rua MMDC, nº 636, Vila Barão, em Sorocaba/SP. **Consta do título**, que a venda foi feita em caráter "**Ad Corpus**". **Consta ainda** que a presente alienação dá cumprimento ao Termo de Arrematação de Imóvel emitido em 28 de junho de 2024, pela qual Paulo Steinert de Almeida Junior, arrematou o imóvel objeto desta matrícula através do Leilão Público n.º 913, Lote n.º 41, RGI n.º 920108, realizado em 28 de junho de 2024, pelo leiloeiro Eduardo Consentino, registrado na JUCESP sob n.º 616. Valor Venal: R\$99.707,73.

Francisco Eduardo dos Santos Oliveira
Oficial Substituto

(cv/aj)

Lorruane Matuszewski Machado - Oficial

Selo Digital nº 112607321TQ000667006BI24X

R.08-138.480, em 23 de agosto de 2024. (Prenotação nº 425.841, de 14/08/2024).
CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Pela Escritura Pública mencionada na Av.06, **PAULO STEINERT DE ALMEIDA JUNIOR**, já qualificado, **transmitiu por ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA** a propriedade resolúvel do imóvel objeto desta matrícula, nos termos do artigo nº 22, e seguintes da Lei nº 9.514/97, ao **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, CNPJ 60.701.190/0001-04 e NIRE nº 35300023978, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, em São Paulo - SP, para garantia da dívida no valor de R\$103.000,00, na qual o pagamento será feito da seguinte forma: **08 (oito) parcelas mensais no valor de R\$ 12.875,00 (doze mil e oitocentos e setenta e cinco reais)**, cada uma, vencendo-se a primeira em 08/08/2024, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, até a final liquidação. As partes ficaram subordinadas a outras

(CONTINUA NA FOLHA 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K3XAP-LX3G-D98D6-29KQR>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

Segundo Oficial de Registro de Imóveis

MATRÍCULA

138.480

FOLHA

03

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

Código (CNS) nº . 11.260-7 - CNJ

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

cláusulas, condições e encargos previstos no título. O imóvel foi avaliado em R\$173.000,00, inclusive para fins do leilão extrajudicial.

Francisco Eduardo dos Santos Oliveira
Oficial Substituto

(cv/aj) Lorrueane Matuszewski Machado - Oficial
Selo Digital nº 112607321NV000667008JK240

Av.09-138.480, em 23 de agosto de 2024. (Prenotação nº 425.841, de 14/08/2024).
DESDOBRAMENTO DA POSSE - Pela Escritura Pública mencionada na Av.06, e conforme a constituição de propriedade fiduciária feita no registro anterior, procede-se à presente averbação para constar o desdobramento da posse do imóvel objeto desta matrícula, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto.

Francisco Eduardo dos Santos Oliveira
Oficial Substituto

(cv/aj) Lorrueane Matuszewski Machado - Oficial
Selo Digital nº 112607331RA000667009YT240

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K3XAP-LX3G-D98D6-29KQR>



Valide aqui
este documento

Pag. 6 de 6 - MAT. 138480 - Protocolo. 425841

SEGUNDO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA-SP

"CERTIDÃO"

CERTIFICA que a presente certidão é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do artigo 19, §1º e 5º da Lei n.º 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo. CERTIFICA AINDA, que nos termos do artigo 19, §11º da Lei n.º 6.015/73, 'no âmbito do registro de imóveis, a certidão de inteiro teor da matrícula conterà a reprodução de todo seu conteúdo e será suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial. **A presente certidão retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à data da expedição.** A expedição desta certidão não importa em análise do cumprimento dos princípios da disponibilidade e especialidade. Essa análise apenas será feita quando da apresentação de eventual título para registro ou averbação. PRAZO DE VALIDADE: Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Decreto Federal n.º 93.240/86, e letra 'c' do item 15 do Capítulo XVI das Normas de Serviço da CGJSP - Provimento CGJ 58/89 (Tomo II), a presente certidão é VÁLIDA POR 30 DIAS a contar da data de sua emissão.

(Assinado Digitalmente)

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. SOROCABA, 23/08/2024

CUSTAS E EMOLUMENTOS MARGEADOS NO RECIBO ANEXADO AO TÍTULO APRESENTADO.



Selo Digital nº 112607391PC000667004XH24Q
Para consultar o selo digital acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo-SP

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K3XAP-LSX3G-D98D6-29KQR>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado