Valide aqui este documento

CNM 112615.2.0088345-97

REGISTRO GERAL | **MATRÍCULA Nº 88.345** | **FOLHAS 01**

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE - ESTADO DE SÃO PAULO
BEL.: MÁRCIO MINUZZI DE MEDEIROS - Oficial

C.N.S.N.º 11.2

M.72.837/C.02

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/PRWQQ-AY54B-ANK9T-L3NHT

A UNIDADE AUTÔNOMA ou CASA (*EM CONSTRUÇÃO*) sob nº 02 (dois) – SOBRADO DO TIPO B, que se localizará na Rua Maria Ângela de Oliveira Esterque, nº 963, Bairro Limoeiro, do empreendimento denominado **"CONDOMÍNIO SAFIRA IV"**, neste município e comarca de Presidente Prudente, Estado de São Paulo, constituído de prédio residencial de alvenaria com a área privativa de 59,85 m2 mais a área comum de 0,10 ms2 totalizando 59,95 ms2 de área total construída, contendo na parte térrea garagem coberta para veículo de passeio localizada na parte frontal, sala, lavabo, copa/cozinha, hall de escadaria de acesso ao pavimento superior, área de serviço e quintal e na parte superior dois quartos simples e banheiro social, com o seu respectivo terreno com a área privativa de 77,74, ms2 competindo-lhe a área comum de 31,10 metros quadrados, totalizando a área de terreno 108,84 metros quadrados, cujo terreno, em sua área útil, possui as seguintes confrontações:- pela frente divide com a Via de Circulação Interna; pelo lado direito de quem da via de circulação interna olha para a unidade divide com a unidade autônoma 01; pelo lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, divide com a unidade nº. 03 e finalmente pelos fundos divide com a divisa do terreno voltada para o muro de fecho do empreendimento; Cadastro Municipal (em área maior) nº 1-757811001 – Referência Cadastral (em área maior) nº 29.2.2.1008.1000.001.

PROPRIETÁRIA: SALAH CONSTRUTORA EIRELI, com sede na Rua Maria Angela de Oliveira Esterque, nº 963, bairro Jardim Santa Fé, Presidente Prudente-SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 22.529.883/0001-64.

TÍTULO AQUISITIVO: Registrado sob nº 02 (dois) em 19 de junho de 2015; e, Incorporação Imobiliária registrada sob nº 03 (três) em 14 de fevereiro de 2019; ambos na Matrícula nº 72.837 desta serventia registral. Presidente Prudente, 04 de maio de 2020.

Selo Digital nº 112615311RK000104097JV20V

O Oficial, Márcio Minuzzi de Medeiros_____

AV-01/M.72.837/C.02: - Prenotação nº 293.622, em data de 30/04/2020.

HIPOTECA - Procede-se a presente averbação para constar que sobre o imóvel objeto da presente matrícula pesa em aberto, de conformidade com o registro sob nº 04 (quatro) em 02.07.2019, da matrícula nº 72.837 desta Serventia Registral, o seguinte gravame: Em primeiro e especial HIPOTECA, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF,** instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, para garantia do financiamento concedido no valor de R$3.606.853,09, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento "CONDOMÍNIO SAFIRA IV", a qual abrange todas as frações ideais do terreno objeto da aludida matrícula, que corresponderão, respectivamente, a todas as unidades do empreendimento acima citado. Presidente Prudente, 04 de maio de 2020.

Selo Digital nº 112615331BF000104098YV20C

O Oficial, Márcio Minuzzi de Medeiros_____

AV-02/M.72.837/C.02: - Prenotação nº 293.622, em data de 30/04/2020.

CANCELAMENTO DE HIPOTECA – Fica cancelada a hipoteca constante da averbação sob nº 01 (um) acima nesta matrícula, em virtude de quitação outorgada pela credora a devedora, nos termos do instrumento particular adiante mencionado, arquivado nesta Serventia Registral. Presidente Prudente, 04 de maio de 2020.

Selo Digital nº 112615331KO000104099KB201

O Oficial, Márcio Minuzzi de Medeiros_____

R-03/M.72.837/C.02: - Prenotação nº 293.622, em data de 30/04/2020.

(CONTINUA NO VERSO)

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

CNM 112615.2.0088345-97

Valide aqui este documento

REGISTRO GERAL | **MATRÍCULA Nº 88.345** | **VRS. DAS FOLHAS 01**

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE - ESTADO DE SÃO PAULO
BEL.: MÁRCIO MINUZZI DE MEDEIROS - Oficial

VENDA E COMPRA – Por Instrumento Particular com força de escritura pública, na forma do artigo 38 da Lei nº 9.514/97, firmado nesta cidade na data de 23 de abril de 2020, a proprietária SALAH CONSTRUTORA EIRELI, retro qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula, pelo preço de R$15.468,75, a **DANIELE DA SILVA FERREIRA STECCA**, brasileira, divorciada, auxiliar geral, portadora da CNH nº 04042649211, expedida por Órgão de Trânsito/SP, inscrita no CPF/MF nº 360.079.578-37, residente e domiciliada na Rua Felício Luizari, nº 241, Jardim das Rosas, Presidente Prudente/SP. Avaliação Municipal (proporcional) – exercício 2020 – R$17.557,41. Presidente Prudente, 04 de maio de 2020.
Selo Digital nº 112615321FC000104100AF20H
O Oficial, Márcio Minuzzi de Medeiros

R-04/M.72.837/C.02: - Prenotação nº 293.622, em data de 30/04/2020.
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – Por Instrumento Particular referido no registro sob nº 03 (três) nesta matrícula, consta que a DEVEDORA/FIDUCIANTE ali qualificada, DANIELE DA SILVA FERREIRA STECCA, **ALIENOU** o imóvel desta matrícula, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, com sede na cidade de Brasília/DF e inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, para garantia do financiamento concedido no valor de R$121.600,00, o qual se destina a construção de um prédio residencial no terreno retro matriculado, a ser concluído/legalizado até 12.04.2021, cujo financiamento deverá ser amortizado por meio de 360 (trezentos e sessenta) prestações mensais, sucessivas e reajustáveis a taxa nominal de juros de 5,5000% a.a., correspondendo a taxa efetiva de 5,6407% a.a., pelo Sistema de Amortização TP-Tabela Price, vencendo-se a primeira prestação em 02.06.2020, no valor inicial total de R$715,51 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes. Ocorrendo saldo residual ao término do prazo de amortização, eventual importância deverá ser paga de uma só vez, com recursos próprios, juntamente com a última prestação prevista para o presente contrato. Mediante este registro estará constituída a propriedade fiduciária em nome da Caixa, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando-se a devedora/fiduciante possuidora direta e a Caixa possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária, o qual foi estimado em R$152.000,00. O valor destinado à aquisição do imóvel objeto deste contrato é R$152.000,00, composto pela integralização dos valores abaixo: financiamento concedido pela Caixa – R$121.600,00; recursos próprios – R$26.243,00; recursos da conta vinculada de FGTS – R$0,00; e, desconto complemento concedido pelo FGTS – R$4.157,00. Fica fazendo parte integrante e inseparável deste instrumento a planilha de evolução teórica para demonstração dos fluxos referentes aos pagamentos e recebimentos considerados no cálculo do custo efetivo total-CET nas condições vigentes na data da assinatura deste contrato. Figura como Alienante/Incorporadora/Construtora/Agente Promotor Empreendedor/Fiadora a empresa SALAH CONSTRUTORA EIRELI, retro qualificada. Demais condições constam do título. Presidente Prudente, 04 de maio de 2020.
Selo Digital nº 112615321FI000104102OA203
O Oficial, Márcio Minuzzi de Medeiros

AV-05/88.345:- Prenotação nº 300.934, em data de 21/01/2021.
INSTITUIÇÃO/ESPECIFICAÇÃO DE CONDOMÍNIO - De acordo com o instrumento particular celebrado nesta cidade de Presidente Prudente-SP aos 11 de dezembro de 2020, assinado, com firma reconhecida, acompanhado do Habite-se nº 715/2020 expedido em 05 de janeiro de 2021 pela Prefeitura Municipal local, foi feita a presente averbação para ficar constando que: **a)** a SALAH CONSTRUTORA EIRELI, já qualificada, terminou a construção do empreendimento denominado **"CONDOMÍNIO SAFIRA IV"**; **b)** promoveu, nesta serventia, a averbação da mencionada

(CONTINUA NAS FLS. 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/PRWQQ-AY54B-ANK9T-L3NHT

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui este documento

C.N.S.N.º 11.26

construção, a qual foi efetivada sob nº 05 (cinco) na matrícula nº 72.837, ***instituindo*** a ela o escopo condominial de que trata a Lei Federal nº 4.591/64, ***especificando-o*** nos exatos termos noticiados na respectiva incorporação registrada sob nº 03 (três) na referida matrícula, a qual foi integralmente ratificada pela aludida empresa, estando a citada ***instituição e especificação*** registrada sob nº 06 (seis) na mencionada matrícula nº 72.837, onde a presente matriz tem sua origem; **c)** as obrigações previdenciárias relativas à dita construção foram satisfeitas, conforme prova a *Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº* 002462020-88888320 emitida em 03 de dezembro de 2020 pela Secretaria da Receita Federal do Brasil; **d)** em razão da construção, instituição e especificação, mencionadas nas alíneas "a" e "b", desta averbação, a presente ficha passa a compor a **MATRÍCULA Nº 88.345**; **e)** este imóvel encontra-se cadastrado perante a Prefeitura Municipal local sob nº 1-757811003 – Referência Cadastral nº 29.2.2.1008.01000.003; **f)** a ***convenção condominial*** respectiva foi registrada nesta serventia sob nº 16.704 no Livro 3 (Registro Auxiliar). Presidente Prudente, 16 de fevereiro de 2021.
Selo Digital nº 1126153310000000188212 21W
O Oficial Substituto, Leandro da Silva Fernandes, _____

AV-06/88.345: - Prenotação nº 321.852, em data de 18/01/2023.
CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – Fica cancelada a Alienação Fiduciária registrada sob nº 04 (quatro) nesta matrícula, em virtude de quitação outorgada pelo credor à devedora, nos termos do instrumento particular adiante mencionado, assinado e arquivado nesta Serventia. Presidente Prudente, 27 de janeiro de 2023.
Selo Digital nº 1126153310000000334884 23H
O Oficial, Márcio Minuzzi de Medeiros, _____

R-07/88.345: - Prenotação nº 321.852, em data de 18/01/2023.
VENDA E COMPRA - Por instrumento particular com força de escritura pública, na forma do artigo nº 38 da Lei nº 9.514/97, firmado na cidade de São Paulo/Capital, na data de 10 de janeiro de 2023, a proprietária, DANIELE DA SILVA FERREIRA STÉCCA, qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula, pelo preço de R$300.000,00, sendo R$0,00 com recursos próprios, R$60.214,60 através de recursos do FGTS; e, R$239.785,40 mediante financiamento concedido pelo credor a ***1)*** **CARLOS ALBERTO DE SOUZA MESSIAS**, brasileiro, divorciado, coordenador de loja, portador da CNH nº 04150625541-DETRAN/MT, e inscrito no CPF/MF sob nº 359.368.328-80; e, ***2)*** **MAÍRA COVEZZI DO VAL SANTOS**, brasileira, solteira, administradora, portadora do RG nº 1462222-0-SESP/MT, inscrita no CPF/MF sob nº 992.774.411-00, residentes e domiciliados na Rua Osvaldo Delfim, nº 193, Jardim Mediterrâneo, Presidente Prudente-SP. Avaliação municipal - exercício de 2023 - R$143.295,74. Presidente Prudente, 27 de janeiro de 2023.
Selo Digital nº 1126153210000000334885 23H
O Oficial, Márcio Minuzzi de Medeiros, _____

R-08/88.345: - Prenotação nº 321.852, em data de 18/01/2023.
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – Do mesmo Instrumento Particular referido no registro nº 07 (sete) nesta matrícula, consta que os DEVEDORES/FIDUCIANTES, qualificados, 1) CARLOS ALBERTO DE SOUZA MESSIAS; e, 2) MAÍRA COVEZZI DO VAL SANTOS, **ALIENARAM** o imóvel desta matrícula, ao ITAÚ UNIBANCO S/A, com sede na cidade de São Paulo/Capital na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, e inscrito no CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04, para garantia da dívida ora confessada, no valor de R$239.785,40 a qual deverá ser amortizada no prazo de 420 (quatrocentos e vinte) meses, em igual número de prestações mensais, sucessivas e reajustáveis

(CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/PRWQQ-AY54B-ANK9T-L3NHT

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

a taxa efetiva anual de juros de 9.9900%, taxa nominal anual de juros de 9.5598%, e taxa 0.9263%, taxa nominal mensal de juros de 0.9263%, Custo Efetivo Total (CET) anual – taxa de juros 12.5800%, Custo Efetivo Total (CET) mensal – taxa de juros: 0.9900%, pelo Sistema de Amortização Constante (SAC), vencendo-se a primeira prestação em 10.02.2023, no valor da prestação mensal da data do título de R$2.587,13, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes. Mediante este registro estará constituída a propriedade fiduciária em nome do Banco, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando-se os devedores/fiduciantes possuidores diretos e o Banco possuidor indireto do imóvel objeto da garantia fiduciária, o qual foi avaliado em R$300.000,00. Demais condições constam do título devidamente arquivado nesta serventia. Presidente Prudente, 27 de janeiro de 2023.
Selo Digital nº 1126153210000000033488623F
O Oficial, Márcio Minuzzi de Medeiros, _____

AV-09/88.345: - Prenotação nº 339.643, em data de 09/12/2024.
CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE – Nos termos do requerimento feito em São Paulo/SP, em 25 de abril de 2025, assinado pela credora fiduciária na pessoa de seu representante legal, enviada pelo sistema eletrônico, gerenciado e administrado pela ONR - ARISP (INTIMAÇÃO IN01302708C) acompanhado da guia de ITBI devidamente recolhida, arquivados, e ainda por força do disposto no § 7º do artigo nº 26 da Lei nº 9.514/97, foi feita a presente averbação para constar a consolidação da propriedade sobre o imóvel retro matriculado em favor do credor/fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S/A**, com sede na cidade de São Paulo/SP e inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.701.190/0001-04, pelo valor de R$300.000,00. Avaliação municipal – exercício 2025 – R$157.311,65.
Presidente Prudente, 23 de maio de 2025.
Selo Digital nº 1126153310000000498278251
O Oficial, Márcio Minuzzi de Medeiros, _____

AV-10/88.345: - Prenotação nº 345.324, em data de 04/08/2025.
LEILÕES NEGATIVOS - Nos termos do requerimento firmado na cidade de São Paulo-SP, na data de 04 de agosto de 2025, assinado digitalmente, enviado pelo sistema eletrônico, gerenciado e administrado pela ONR – ARISP (e-Protocolo AC011219676), acompanhado do Auto Negativo de 1º e 2º Leilões, datados de 21 de julho de 2025, e 31 de julho de 2025, respectivamente, devidamente publicados em editais no Jornal "Folha de São Paulo", nos dias 10, 11 e 12 de julho de 2025, arquivados nesta Serventia, foi feita a presente averbação com fulcro no item 254 do Provimento CG nº 56/2019, e artigo 27 e parágrafos da Lei Federal nº 9.514/97, para ficar constando a ocorrência dos leilões negativos acima referidos, firmados pelo leiloeiro oficial, Sr. Eduardo Consentino, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob o nº 616, pelo seu preposto em exercício devidamente autorizado, João Victor Barroca Galeazzi, com sede na Avenida Fagundes Filho, nº 143, Conjunto 22, Vila Monte Alegre, em São Paulo-SP, bem como a extinção da dívida originária. Presidente Prudente, 11 de agosto de 2025.
Selo Digital nº 1126153310000000512301255
O Oficial, Márcio Minuzzi de Medeiros, _____

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/PRWQQ-AY54B-ANK9T-L3NHT

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CERTIFICO, e dou fé, para os fins do inciso IV do art. 1° do Decreto nº 93.240 de 09-09-86 que a reprodução da presente matrícula está conforme o original e foi extraída na forma do § 1° do Artigo 19 da Lei Federal nº 6.015/73, nada mais havendo a certificar além dos atos já expressamente lançados na aludida matrícula, inclusive com referência NEGATIVA a alienações ônus reais e registro de citações reais e pessoais e reipersecutórias. Presidente Prudente-SP, terça-feira, 26 de agosto de 2025.

Assinado digitalmente por: Alessandra Takenaka
Escrevente Autorizada

PRAZO DE VALIDADE – Para fins do disposto no inciso IV do Art. 1º do Dec. Fed. nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XVI do Prov. NSCGJ 56/2019, a presente certidão é válida por 30 dias, a contar da data de sua emissão.

Ao Oficial:	R$ 44,20
Ao Estado:	R$ 12,56
Ao Sec. Faz.:	R$ 8,60
Ao Reg. Civil:	R$ 2,33
Ao Trib. Jus.:	R$ 3,03
Ao Município:	R$ 2,33
Ao Min. Púb.:	R$ 2,12
Total:	R$ 75,17

Protocolo 178696

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:
https://selodigital.tjsp.jus.br
Selo Digital:
1126153C30000000515383256

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/PRWQQ-AY54B-ANK9T-L3NHT

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar