



Validé 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

87727 21/10/2025 1/5

CNM: 112490.2.0087727-25

MATRÍCULA  
87727

FICHA  
01

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

**IMÓVEL:** O APARTAMENTO DUPLEX OU DE COBERTURA N° 117, localizado nos 14º e 15º pavimentos ou 11º e 12º andares, do EDIFÍCIO VILLAGGIO IMOLA, situado nesta cidade, à Rua Abrahão Issa Halack nº 710, com uma área total de 164,5799 m²., sendo 61,3700 m². de área útil ou privativa e 103,2099 m². de área comum, nesta já incluída a área correspondente a quatro vagas conjugadas e indeterminadas na garagem coletiva do edifício, cabendo-lhe ainda uma fração ideal de 1,550370% no respectivo terreno e nas coisas comuns, confrontando em sua integridade pela frente com o hall de circulação, de um lado com o apartamento nº 116, de outro lado com áreas comuns do condomínio que dividem com propriedade de Eduardo Benedito Maistro, e nos fundos com áreas comuns do condomínio que dividem com propriedade de Adolfo Strambi.-

**PROPRIETÁRIOS:** EDUARDO BENEDITO MAISTRO, RG nº 8.082.339-SSP-SP, CPF nº 776.198.628-20, brasileiro, engenheiro civil, e sua mulher MARIA OLÍMPIA BANZATO MAISTRO, RG nº 6.292.352-SSP-SP, CPF nº 715.957.678-00, brasileira, empresária, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, domiciliados em Ribeirão Preto - SP à Rua João Penteado, nº 1960.-

**TÍTULO AQUISITIVO:** Registrado sob nº R.16/4827, em 18.05.1998, e instituição de condomínio conforme R.14/79860, neste Registro de Imóveis.-

Ribeirão Preto, 31 de outubro de 2.002. A Escr. Aut. *Egídia Beatriz L. de Moraes.*  
Egídia Beatriz L. de Moraes.-

R.1/87727 - Prenotação nº 212.180, de 04/11/2003. (HIPOTECA). Nos termos da escritura lavrada nas notas do 1º Tabelião desta Comarca, às folhas 354/361 do Livro 833, em 03 de novembro de 2003, os proprietários, EDUARDO BENEDITO MAISTRO, RG. nº 8.082.339-SP, CPF nº 776.198.628-20, engenheiro civil, e sua mulher MARIA OLÍMPIA BANZATO MAISTRO, empresária, RG. nº 6.292.352-SP, CPF nº 715.957.678-00, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal bens, antes da vigência da lei 6515/1977, residentes e domiciliados em Ribeirão Preto-SP, na Alameda Adolfo Serra, 1725, casa 31, gravaram o imóvel desta matrícula com HIPOTECA em favor de LUZIA DA SILVA, RG. nº 11.212.923-SP, CPF nº 005.405.918-66, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6515/1977, com EDUARDO LUIZ VALERIANO DA SILVA, RG. nº 8.084.484-SP, CPF nº 863.819.978-34, brasileiros, empresários, residentes e domiciliados em Ribeirão Preto-SP, na Rua Do Professor, 815, para garantia da dívida de responsabilidade da devedora MCI - MAISTRO CONSTRUÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF. sob nº 46.112.041/0001-70, com sede em Ribeirão Preto-SP, na Rua João Penteado, 1960, no valor de R\$ 380.472,54 (trezentos e oitenta mil, quatrocentos e setenta e dois reais e cinqüenta e quatro centavos),

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VQYZ9-3WXXV3-C7LF5-FL5CC>

V

Mod. 14



Validé aqui  
este documento

MATRÍCULA

87727

FICHA

01

VERSO

estando incluído os imóveis matriculados sob os nºs 87724 e 6993, referente a empréstimo contraído, em moeda corrente nacional, que fica representada por uma nota promissória, de emissão da devedora, em favor da credora, que deverá ser paga no dia 31/10/2004, prorrogável, se assim, convencionado entre os contratantes. Na falta de pagamento da aludida dívida, no seu vencimento, é facultado a credora cobrar juros de 1% ao mês, sobre o valor da dívida, acrescida de multa de 10%; não havendo o pagamento integral até 31/10/2004, será executado a dívida judicialmente, cabendo a devedora o pagamento inclusive de custas e honorários advocatícios na base de 20% sobre o valor da execução. Para os fins previstos no artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro, o imóvel hipotecado foi avaliado em R\$ 100.000,00. Ribeirão Preto, 11 de novembro de 2.003. O Escrevente Autorizado \_\_\_\_\_, PAULO DE TARSO OLIVEIRA.

=====

AV.2/87727 - Prenotação nº 291.477, de 25/11/2009. (CANCELAMENTO). Fica cancelada a hipoteca registrada sob o nº 1, em virtude da autorização da credora **LUZIA DA SILVA**, contida no instrumento particular datado de 28 de setembro de 2009. Ribeirão Preto, SP, 26 de novembro de 2009. Egídia Beatriz L. de Moraes Egídia Beatriz L. de Moraes, oficiala substituta.

AV.3/87727 - Prenotação nº 369.455, de 07/11/2013. (CADASTRO MUNICIPAL). O imóvel desta matrícula está cadastrado na municipalidade local sob o nº **247.386**, conforme cadastro técnico do Município de Ribeirão Preto e expediente interno nº 172/2013, de 07 de novembro de 2013. Ribeirão Preto, SP, 13 de novembro de 2013. Marcelo Ciccaroni de Freitas Marcelo Ciccaroni de Freitas, oficial substituto.

R.4/87727 - Prenotação nº 391.998, de 26/11/2014. (VENDA E COMPRA). Nos termos da escritura lavrada nas notas do 2º Tabelião desta Comarca, às páginas 283/286 do livro 822, em 24 de novembro de 2014, e ato retificativo lavrado nas mesmas notas, às páginas 291 do livro 822, em 25 de novembro de 2014, os proprietários **EDUARDO BENEDITO MAISTRO** e sua mulher **MARIA OLIMPIA BANZATO MAISTRO**, já qualificados, venderam o imóvel desta matrícula a **KEYNET PRESTADORA DE SERVIÇOS INTERNET LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 06.227.940/0001-02, com sede na Rua da Redenção, 98, nesta cidade, pelo valor de R\$ 128.195,40 (cento e vinte e oito mil, cento e noventa e cinco reais e quarenta centavos). Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 02 de dezembro de 2014. Arabel Cristina M. de Paula Amorim Guimarães Arabel Cristina M. de Paula Amorim Guimarães, escrevente autorizada.

v

Continua na ficha 02

Validé aqui  
este documento2º Oficial de Registro de  
Imóveis de Ribeirão Preto

CNS

11.249-0

Matrícula

87.727

Folha

02

Frente

LIVRO nº 2 - Registro Geral *M*

AV.5/87727 - Prenotação nº 512.127, de 03/09/2020. (RAZÃO SOCIAL). A proprietária **KEYNET - PRESTADORA DE SERVIÇOS INTERNET LTDA** em virtude da transformação da sua natureza jurídica para empresa individual de responsabilidade limitada, teve sua denominação social alterada para **KEYNET - PRESTADORA DE SERVIÇOS INTERNET EIRELI**, consoante alteração contratual datada de 05/04/2018, registrada na JUCESP sob nº 168.430/18-6, em 03/05/2018, e requerimento contido na escritura lavrada nas notas do 2º Tabelião desta Comarca, às páginas 6/8 do livro 1141, em 31 de agosto de 2020. Ribeirão Preto, SP, 15 de setembro de 2020. Reinaldo Quarezemin Junior , escrevente autorizado.  
Selo digital: 112490331000000040236320E.

R.6/87727 - Prenotação nº 512.127, de 03/09/2020. (DOAÇÃO). Nos termos da escritura lavrada nas notas do 2º Tabelião desta Comarca, às páginas 6/8 do livro 1141, em 31 de agosto de 2020, a proprietária **KEYNET - PRESTADORA DE SERVIÇOS INTERNET EIRELI**, inscrita no CNPJ sob nº 06.227.940/0001-02, com sede na Rua Redenção, 98, sala 2, nesta cidade, doou o imóvel desta matrícula a **SÉRGIO DA SILVA SOARES**, RG nº 15.100.434-SP, CPF nº 043.065.238-02, brasileiro, divorciado, empresário, com endereço comercial na Rua Redenção, 98, sala 2, nesta cidade, pelo valor de R\$ 142.786,37 (cento e quarenta e dois mil, setecentos e oitenta e seis reais e trinta e sete centavos) submetendo esta doação à cláusula de reversão disciplinada pelo artigo 547 do Código Civil Brasileiro. Valor venal de R\$ 142.786,37. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 15 de setembro de 2020. Reinaldo Quarezemin Junior , escrevente autorizado. Selo digital: 112490321000000040236220I.

AV.7/87727 - Prenotação nº 512.127, de 03/09/2020. (CLÁUSULAS RESTRITIVAS). A doadora **KEYNET PRESTADORA DE SERVIÇOS INTERNET EIRELI** submeteu a doação registrada sob nº 6 às cláusulas restritivas da incomunicabilidade e impenhorabilidade, nos termos constantes da escritura lavrada nas notas do 2º Tabelião desta Comarca, às páginas 6/8 do livro 1141, em 31 de agosto de 2020. Ribeirão Preto, SP, 15 de setembro de 2020. Reinaldo Quarezemin Junior , escrevente autorizado. Selo digital: 112490331000000040236420C.

R.8/87727 - Prenotação nº 580.552, de 03/04/2023. (DAÇÃO EM PAGAMENTO). Nos termos da escritura lavrada nas notas do Tabelião do Distrito de Bonfim Paulista, desta Comarca, às páginas 34/38 do livro 119, em 30 de março de 2023, o proprietário **SÉRGIO DA SILVA SOARES**, já qualificado, transmitiu o imóvel desta matrícula, a título de dação em pagamento referente a retirada de cotas sociais, a **SARA PEREIRA ALVES SOARES**, CPF nº 086.550.078-97, brasileira, divorciada, empresária, residente e domiciliada na Rua José Pierri, 95, apto 1514, nesta cidade, pelo valor de R\$ 177.000,00 (cento e setenta e sete mil reais). Valor venal de R\$ 176.907,28. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 11 de abril de 2023. Luciana

Continua no verso

Mod. 01



Valide aqui  
este documento

CNS  
11.249-0Matrícula  
87.727Folha  
02  
VersoValidar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VQYZ9-3WXXV3-C7LF5-FL5CC>

Amicucci Campanelli , oficiala substituta. Selo digital:  
11249032100000096461923E.

AV.9/87727 - Prenotação nº 580.552, de 03/04/2023. (CANCELAMENTO). Ficam canceladas as cláusulas restritivas averbadas sob o nº 7, em virtude da transmissão registrada sob o nº 8. Ribeirão Preto, SP, 11 de abril de 2023. Luciana Amicucci Campanelli , oficiala substituta. Selo digital: 1124903J4000000096462123R.

AV.10/87727 - Prenotação nº 626.221, de 20/12/2024. (CANCELAMENTO). Fica cancelada a cláusula de reversão contida na doação registrada sob nº 6, em virtude autorização realizada na escritura lavrada nas notas do 2º Tabelião desta Comarca, às folhas 267/268 do livro 1475, em 20 de dezembro de 2024. Ribeirão Preto, SP, 20 de dezembro de 2024. Juliana Lacava Ruffato Puche Oliveira , escrevente autorizada. Selo digital:  
112490331000000137413324W.

R.11/87727 - Prenotação nº 625.807, de 17/12/2024. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº 10192646900, emitida em 10 de dezembro de 2024, a proprietária **SARA PEREIRA ALVES SOARES**, já qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula ao **ITAÚ UNIBANCO S/A**, inscrito no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setúbal, na cidade de São Paulo, SP, para garantia da dívida no valor de R\$ 209.410,83 (duzentos e nove mil, quatrocentos e dez reais e oitenta e três centavos), que será paga em 240 parcelas mensais, vencível a primeira, no valor de R\$ 4.174,24, em 30 dias após a data da liberação dos recursos, estabelecidos juros à taxa mensal nominal e efetiva de 1,5766%, anual nominal de 18,9199%, anual efetiva de 20,6500%, com vencimento da operação em 10/03/2045, nos termos 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\$ 645.000,00 e para intimação da devedora fiduciante foi estabelecido o prazo de carência de 30 dias. Ribeirão Preto, SP, 20 de dezembro de 2024. Juliana Lacava Ruffato Puche Oliveira , escrevente autorizada. Selo digital: 112490321000000137413424W.

AV.12/87727 - Prenotação nº 642.984, de 15/08/2025. (AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA). Nos termos do requerimento firmado em 14 de agosto de 2025 e da certidão datada de 11 de agosto de 2025, expedida pelo Juízo de Direito da 2ª Vara da Comarca de Orlândia, SP, foi admitida a execução de título extrajudicial proposta por **COOCRELIVRE - COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DA REGIÃO DE ORLÂNDIA**, inscrita no CNPJ sob nº 53.935.029/0001-

Continua na ficha 03

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

Folha

03

Frente

Código Nacional de Matrícula

112490.2.0087727-25

LIVRO nº 2 - Registro Geral

21, em face de **SERGIO DA SILVA SOARES**, CPF nº 043.065.238-02, e da fiduciante **SARA PEREIRA ALVES SOARES**, já qualificada, em trâmite perante o referido juízo, autos nº 1001724-03.2025.8.26.0404, sendo atribuído à causa o valor de R\$ 406.736,16 (quatrocentos e seis mil, setecentos e trinta e seis reais e dezesseis centavos). Ribeirão Preto, SP, 20 de agosto de 2025. Leandro Maurílio Coutinho [Signature], escrevente autorizado. Selo digital: 11249033100000153252925J.

AV.13/87727 - Prenotação nº 643.014, 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 do fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S/A**, inscrito no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setúbal, na cidade de São Paulo, SP, em virtude da fiduciante **SARA PEREIRA ALVES SOARES**, já qualificada, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 01/09/2025, conforme certidão datada de 23 de setembro de 2025. Valor venal de R\$ 192.706,01. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 21 de outubro de 2025. Egídia Beatriz L. de Moraes [Signature], oficiala substituta. Selo digital: 11249033100000220743625S.

Segundo Oficial de Registro  
de Imóveis de Ribeirão Preto

Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 87727; 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>

Último ato - 13  
Certidão já cotada no título  
643014



Ribeirão Preto, 21 de Outubro de 2025.

Selo digital: 1124903C3000000220743925Z

Avenida Antônio Diederichsen, 400, Jardim América, CEP: 14020-250 Tel. (16) 2111-9200