



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

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 Nº 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 cinquenta e quatro centavos),

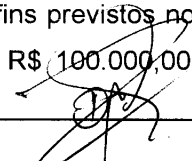
(continua no verso)



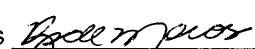
Valide aqui  
este documento


MATRÍCULA  
87727

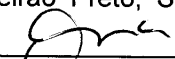
FICHA  
01  
VERSO

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 , oficial 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 , 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 , escrevente autorizada.

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VQYZ9-3WXV3-C7LF5-FL5CC>

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 documento**2º** Oficial de Registro de  
Imóveis de Ribeirão Preto

CNS

11.249-0

Matrícula

87.727

Folha

02

Frente

LIVRO nº 2 - Registro Geral

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 **SERGIO 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 este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VQYZ9-3WV3-C7LF5-FL5CC>

Valide aqui  
este documento

CNS

11.249-0


Matrícula

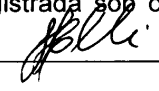
87.727

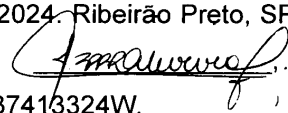
Folha

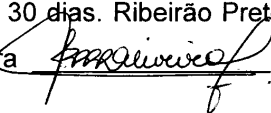
02

Verso

Amicucci Campanelli , oficiala substituta. Selo digital:  
112490321000000096461923E.

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 este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VQYZ9-3WXV3-C7LF5-FL5CC>

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

Folha

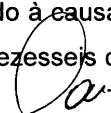
03

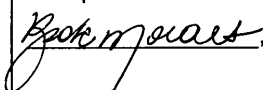
Frente

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 , escrevente autorizado. Selo digital: 112490331000000153252925J.

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 , oficiala substituta. Selo digital: 112490331000000220743625S.

 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: <a href="https://selodigital.tjsp.jus.br">https://selodigital.tjsp.jus.br</a>
Último ato - 13 Certidão já cotada no título 643014	
Ribeirão Preto, 21 de Outubro de 2025.	Selo digital: 1124903C30000002207439252.
Avenida Antônio Diederichsen, 400, Jardim América, CEP: 14020-250 Tel. (16) 2111-9200	