



Valide aqui
este documento

Página 1 de 7 - MAT. 131438 - Protocolo. 429815

CNM nº 112607.2.0131438-26

Segundo Oficial de Registro de Imóveis

MATRÍCULA

131.438

FOLHA

01

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO
Código (CNS) nº . 11.260-7 - CNJ

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Sorocaba, 12 de fevereiro de 2021.

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada por "APARTAMENTO nº 52", localizada no 6º pavimento ou 6º andar, do Condomínio denominado "EDIFÍCIO MODENA RESIDENCE", situado à Rua Rocha Pombo, nº 570, Vila Romano, nesta cidade, com a área útil ou privativa de 63,00 metros quadrados, a qual acrescida de uma área de uso comum de 47,129 metros quadrados, totaliza uma área de 110,129 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 3,66764% no terreno onde está construído o edifício; cabendo o direito de uso de duas vagas indeterminadas de garagem, localizadas na área comum do condomínio, para guarda e estacionamento de dois veículos, de pequeno ou médio porte.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: não possui.

REGISTRO ANTERIOR: R.09-112.399, em 12 de fevereiro de 2021, deste Livro e Serviço.

PROPRIETÁRIA: MODENA RESIDENCE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, CNPJ nº 23.844.397/0001-01, com sede na Rua Augusto Lippel, nº 1.812, Apartamento 132, Bloco B, Parque Campolim, nesta cidade. (Protocolo nº 357.581 - 28/12/2020- Reentrada em 15/01/2021)

(gh/cs)

Selo Digital nº 112607311TI000212201CC21E

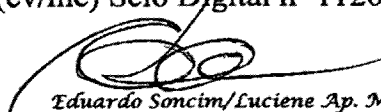

Gabriela Harder C. Carvalho
Escrevente Autorizada

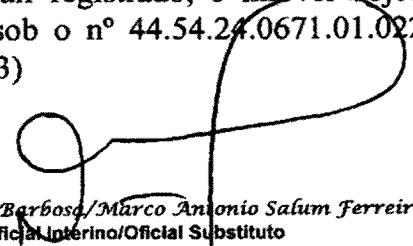

Tiago Aurélio Barbosa/Marco Antonio Salum Ferreira
Oficial Interino/Oficial Substituto

Av.01-131.438, em 22 de março de 2023.

De conformidade com a Guia de ITBI nº 1520907/23-83, expedida pela Prefeitura local, apresentada juntamente com o Instrumento Particular a seguir registrado, o imóvel objeto desta matrícula, acha-se cadastrado na referida Prefeitura, sob o nº 44.54.24.0671.01.022. (Protocolo nº 397.941 - 10/03/2023 - Reentrada em 16/03/2023)

(cv/mc) Selo Digital nº 112607331WA000467232KV23B


Eduardo Soncim/Luciene Ap. Meiga
Escrevente Autorizado/Escrevente Autorizada


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

R.02-131.438, em 22 de março de 2023.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

De conformidade com o Instrumento Particular com força de Escritura Pública, nos termos do artigo 38, da Lei 9.514/97, datado de 16 de fevereiro de 2023, a proprietária MODENA RESIDENCE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, CNPJ nº

(CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3KUE7-BKJ5N-XH5A7-2AATJ>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

CNM nº 112607.2.0131438-26

MATRÍCULA

131.438

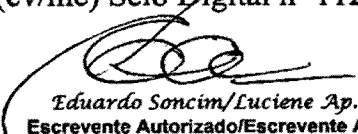
FOLHA

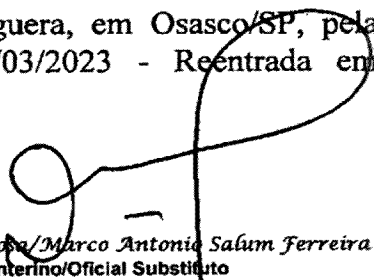
01

VERSO

23.844.397/0001-01, com sede na Rua Capitão Grandino nº 109, apartamento 22, 2º Andar, Jardim Paulistano, nesta cidade, transmitiu por venda o imóvel objeto desta matrícula, a BMF GRÁFICA E EDITORA LTDA, CNPJ nº 27.568.225/0001-03, com sede na Rua Doutor Alberto Jackson Byington, nº 3.015, Parque Industrial Anhanguera, em Osasco/SP, pela importância de R\$315.000,00. (Protocolo nº 397.941 - 10/03/2023 - Reentrada em 16/03/2023)

(cv/mc) Selo Digital nº 112607321MS000467235WK23J


Eduardo Soncim/Luciene Ap. Meiga
Escrevente Autorizado/Escrevente Autorizada


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

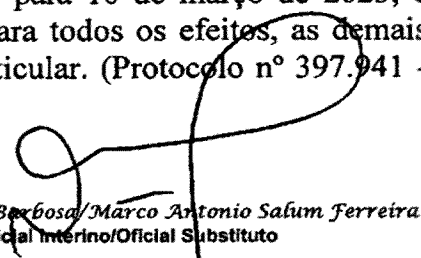
R.03-131.438, em 22 de março de 2023.

TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

De conformidade com o mesmo Instrumento Particular mencionado no registro anterior, a proprietária BMF GRÁFICA E EDITORA LTDA, já qualificada, deu o imóvel objeto desta matrícula, bem como, todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, a favor de SANTANDER BRASIL ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA, com sede em São Paulo/SP, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041 e 2235, 20º Andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 55.942.312/0001-06, para garantia do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais assumidas no respectivo Instrumento, e no Contrato de Adesão ao Grupo de Consórcio (**Cota 331, Grupo 3114**), bem como para a garantia do pagamento da dívida confessada por ela, do percentual que falta para amortizar, equivalente na referida cota e grupo, a 99,0800% do valor do bem, por já ter sido pago o valor correspondente a 0,9200%, cuja dívida em 16 de fevereiro de 2023 é de R\$372.290,27, a qual corresponde ao saldo de 196 parcelas mensais e sucessivas, na mesma data, no valor de R\$2.052,54, o referido débito, será liquidado em parcelas mensais, nas datas correspondentes às Assembléias Gerais Ordinárias, corrigido anualmente, de acordo com o INCC (Índice Nacional de Custo da Construção), correspondendo, cada parcela da Cota e Grupo em referência, ao percentual de 0,2300% do mesmo bem, sendo que não há a incidência de juros na atualização do respectivo saldo devedor, com vencimento da primeira parcela previsto para 10 de março de 2023, e salvo antecipações de parcelas. Integra o presente registro, para todos os efeitos, as demais cláusulas e condições constantes do referido Instrumento Particular. (Protocolo nº 397.941 - 10/03/2023 - Reentrada em 16/03/2023)

(cv/mc) Selo Digital nº 112607321LE000467236OI239


Eduardo Soncim/Luciene Ap. Meiga
Escrevente Autorizado/Escrevente Autorizada


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

(CONTINUA NA FOLHA 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3KUE7-BKJ5N-XH5A7-2AATJ>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



onr



Valide aqui
este documento

Página 3 de 7 - MAT. 131438 - Protocolo. 429815

CNM nº 112607.2.0131438-26

Segundo Oficial de Registro de Imóveis

MATRÍCULA

131.438

FOLHA

02

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

Código (CNS) nº . 11.260-7 - CNJ

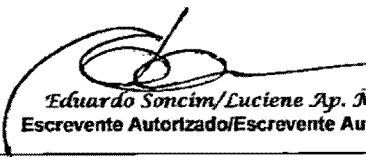
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

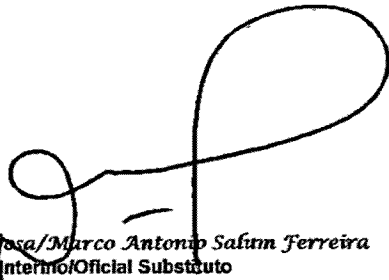
Av.04-131.438, em 22 de março de 2023.

Procede-se esta averbação, nos termos do parágrafo 7º, do artigo 5º, da Lei 11.795/2008, e em virtude dos Registros 02 e 03 desta matrícula, para ficar constando as restrições enumeradas nos incisos de I a IV, do parágrafo 5º do referido artigo, ou seja: “§ 5º Os bens e direitos adquiridos pela administradora em nome do grupo de consórcio, inclusive os decorrentes de garantia, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o seu patrimônio, observado que: I - não integram o ativo da administradora; II - não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; III - não compõem o elenco de bens e direitos da administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV - não podem ser dados em garantia de débitos da administradora.” (Protocolo nº 397.941 - 10/03/2023 - Reentrada em 16/03/2023)

(cv/mc)

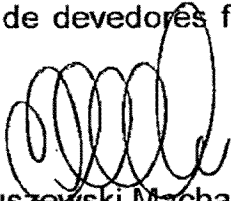
Selo Digital nº 112607331GF000467237UK235


Eduardo Soncim/Luciene Ap. Meiga
Escrevente Autorizado/Escrevente Autorizada


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

Av.05-131.438, em 11 de dezembro de 2023. (Prenotação nº 411.258, de 16/11/2023).

DISTRIBUIÇÃO DE AÇÃO DE EXECUÇÃO – Pelo requerimento datado de 16 de novembro de 2023, e, conforme certidão expedida em 01 de novembro de 2023, pela 36ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP, procede-se à presente averbação, nos termos do artigo n.º 828, do Código de Processo Civil, para constar a existência de uma Ação de Execução de Título Extrajudicial, no valor da causa de R\$1.099.700,52, processo n.º 1140439-35.2023.8.26.0100, movida por **BANCO PINE S/A**, CNPJ/MF n.º 62.144.175/0001-20, contra **BMF - GRÁFICA E EDITORA LTDA.**, CNPJ/MF n.º 27.568.225/0001-03; **JOSÉ LUIZ MARTINS**, CPF/MF 080.209.288-80; **JOSÉ ROBERTO FRARE**, CPF/MF Nº 042.217.438-67; **LUIZ ROBERTO CORADIN**, CPF/MF Nº 656.677.198-00 e **NILSON CEZAR BIATTI**, CPF Nº 023.188.138-09, possuidor direto dos direitos de devedores fiduciários do imóvel objeto desta matrícula.


Francisco Eduardo dos Santos Oliveira
Oficial Substituto

(mi)

Lorruane Matuszewski Machado - Oficial

Selo Digital nº 112607331VH000548766MD23M

(CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3KUE7-BKJ5N-XH5A7-2AATJ>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

CNM nº 112607.2.0131438-26

MATRÍCULA

131.438

FOLHA

02

VERSO

Av.06-131.438, em 19 de abril de 2024. (Prenotação nº 418.257, de 27/03/2024).

DISTRIBUIÇÃO DE AÇÃO DE EXECUÇÃO – Pelo requerimento datado de 08 de abril de 2024; e, conforme certidão expedida em 20 de março de 2024, pela 1ª Vara Cível do Foro de Osasco/SP, procede-se à presente averbação, nos termos do artigo n.º 828, do Código de Processo Civil, para constar a existência de uma Ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários, no valor da causa de R\$494.072,58, processo n.º 1007675-09.2024.8.26.0405, movida por **ITAU UNIBANCO S/A**, CNPJ/MF n.º 60.701.190/0001-04, contra **BMF - GRÁFICA E EDITORA LTDA.**, CNPJ/MF n.º 27.568.225/0001-03; **JOSÉ LUIZ MARTINS**, CPF/MF n.º 080.209.288-80; **JOSÉ ROBERTO FRARE**, CPF/MF n.º 042.217.438-67; **LUIZ ROBERTO CORADIN**, CPF/MF n.º 656.677.198-00; e, **NILSON CEZAR BIATTI**, CPF/MF n.º 023.188.138-09, possuidor direto dos direitos de devedores fiduciários do imóvel objeto desta matrícula.

Francisco Eduardo dos Santos Oliveira
Oficial Substituto

(mi/br)

Lorruane Matuszewski Machado - Oficial

Selo Digital nº 112607331JT000605289PS24A

Av.07-131.438, em 31 de julho de 2024. (Prenotação nº 424.451, de 19/07/2024).

DISTRIBUIÇÃO DE AÇÃO DE EXECUÇÃO – Pelo Requerimento datado de 18 de julho de 2024; e, conforme Certidão expedida em 08 de abril de 2024, pela 15ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo/SP, procede-se à presente averbação, nos termos do artigo n.º 828, do Código de Processo Civil, para constar a existência de uma Ação de Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Títulos de Crédito, no valor da causa de R\$291.588,87, processo n.º 1051256-19.2024.8.26.0100, movida por **BANCO DAYCOVAL S/A**, CNPJ/MF n.º 62.232.889/0001-90, contra **BMF GRAFICA E EDITORA LTDA EPP**, CNPJ/MF n.º 27.568.225/0001-03; **JOSÉ LUIZ MARTINS**, CPF/MF n.º 080.209.288-80; e, **JOSÉ ROBERTO FRARE**, CPF/MF n.º 042.217.438-67.

(mi/br)

Lorruane Matuszewski Machado - Oficial

Selo Digital nº 112607331CS000656915QS24F

(CONTINUA NA FOLHA 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3KUE7-BKJ5N-XH5A7-2AATJ>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

Página 5 de 7 - MAT. 131438 - Protocolo. 429815

CNM: 112607.2.0131438-26

Segundo Oficial de Registro de Imóveis

MATRÍCULA

131.438

FOLHA

03

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

Código (CNS) nº . 11.260-7 - CNJ

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Av.08-131.438, em 11 de novembro de 2024. (Prenotação nº 430.712, de 06/11/2024).

DISTRIBUIÇÃO DE AÇÃO DE EXECUÇÃO – Pelo Requerimento datado de 05 de novembro de 2024; e, conforme Certidão expedida em 01 de novembro de 2024, pela 3ª Vara Cível do Foro Regional XII de Nossa Senhora do Ó - São Paulo/SP, procede-se à presente averbação, nos termos do artigo n.º 828, do Código de Processo Civil, para constar a existência de uma Ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários, no valor da causa de R\$683.388,20, processo n.º 1064747-93.2024.8.26.0100, movida por **BANCO BMG S/A**, CNPJ n.º 61.186.680/0001-74, contra **JOSÉ LUIZ MARTINS**, CPF/MF n.º 080.209.288-80; **BMF GRAFICA E EDITORA LTDA EPP**, CNPJ n.º 27.568.225/0001-03; **NILSON CEZAR BINATTI**, CPF/MF n.º 023.188.138-09; **JOSÉ ROBERTO FRARE**, CPF/MF n.º 042.217.438-67; e, **LUIZ ROBERTO CORADIN**, CPF/MF n.º 656.677.198-00.

Francisco Eduardo dos Santos Oliveira

Oficial Substituto

(ps/br)

Lorruane Matuszewski Machado - Oficial

Selo Digital nº 112607331NO000707536CK242

Av.09-131.438, em 11 de fevereiro de 2025. (Prenotação nº 429.815, de 21/10/2024).

INSERÇÃO DE NIRE - Pelos Requerimentos datados de 17 de outubro de 2024, em São Paulo/SP, e 29 de janeiro de 2025, em São Paulo/SP; e, conforme o Livro n.º 5 - Indicador Pessoal deste Serviço Registral, procede-se à presente averbação para constar que a credora **SANTANDER BRASIL ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA**, está inscrita no NIRE n.º 35218972881.

Francisco Eduardo dos Santos Oliveira

Oficial Substituto

(m/ig)

Lorruane Matuszewski Machado - Oficial

Selo Digital nº 112607331FH000751830IL25I

Av.10-131.438, em 11 de fevereiro de 2025. (Prenotação nº 429.815, de 21/10/2024).

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Pelos Requerimentos mencionados na Av.09, e à vista da intimação realizada em 11 de dezembro de 2024, na qual a devedora fiduciante **BMF GRÁFICA E EDITORA LTDA**, já qualificada, foi intimada a pagar as prestações vencidas e as que venceram até a data do pagamento, tendo sido constituído em mora, decorreu-se o prazo de 15 (dias) estipulado nos § 1.º e § 4.º, ambos do artigo n.º 26, da Lei n.º 9.514 de 20/11/1997, sem que houvesse a sua purgação. Assim, procede-se à presente averbação, nos termos dos parágrafos

(CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3KUE7-BKJ5N-XH5A7-2AATJ>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

Pagina 6 de 7 - MAT. 131438 - Protocolo. 429815

CNM: 112607.2.0131438-26

MATRÍCULA
131.438

FOLHA
03

VERSO

do artigo n.º 26, da referida Lei, para constar que fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula a favor de **SANTANDER BRASIL ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA**, já qualificada. Foi apresentado o comprovante do pagamento do ITBI pela credora fiduciária, com recolhimento feito em 28/01/2025, que fica arquivado neste Serviço Registral. Valor da dívida: R\$18.368,05. Valor atribuído: R\$318.000,00.

Francisco Eduardo dos Santos Oliveira
Oficial Substituto

(m/ig)

Lorruane Matuszewski Machado - Oficial

Selo Digital nº 1126073B1NQ000751833VA25G

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3KUE7-BKJ5N-XH5A7-2AATJ>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



onr



Valide aqui
este documento

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, 11/02/2025

CUSTAS E EMOLUMENTOS MARGEADOS NO RECIBO ANEXADO AO TÍTULO APRESENTADO.



Selo Digital nº 112607391IU000751829DT25U
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/3KUE7-BKJ5N-XH5A7-2AATJ>