



Valide aqui
este documento



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE PIRAJUÍ - SP

Rua Riachuelo, 496 - Sala 4 - Centro - Fone (14) 3572-2211
CNPJ: 51.498.988/0001-00

Diego Rodrigues da Silva - Oficial | Odair Orlando Farias Novaes - Oficial Substituto

CNM: 120725.2.0022583-07

MATRÍCULA
22.583

FICHA
001

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
PIRAJUÍ - SP

CNJ Nº 12072-5

LIVRO N. 2 -

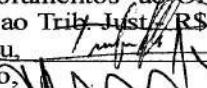
REGISTRO GERAL

IMÓVEL: - Um lote de terreno, sem benfeitorias (criado a partir do desmembramento do lote n. 08 da quadra 19), localizado à Rua Coronel Ademar Manso Monteiro da Costa Reis, na Vila Ortiz, nesta cidade e comarca de Pirajuí-SP, com as seguintes medidas e confrontações: com frente para a Rua Coronel Ademar Manso Monteiro da Costa Reis, por onde mede 5,50 metros; do lado direito, mede 44,00 metros e confronta com o lote n. 07; do lado esquerdo, mede 44,00 metros e confronta com o lote 08 e nos fundos, mede 5,50 metros e confronta com o lote n. 17, perfazendo uma área de 242,00mts².-

Que pelo cadastro municipal referido lote passa a corresponder ao n. 08A da quadra 19, com Cadastro municipal sob n. 000180410.-

MATRÍCULA ANTERIOR N. 12.816/R.006, datado de 20/02/2018, do livro "2-BM" do Reg. Geral, deste O.R.I.A.-

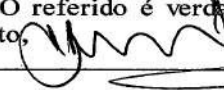
PROPRIETÁRIO: - VALDECI DE OLIVEIRA, brasileiro, solteiro, pedreiro, portador da carteira de identidade RG nº16.981.105-0-SSP-SP, e CPF nº051.688.188-46, residente e domiciliado na Rua Conceição da Brejaúba, nº92, Jardim Popular, Distrito Ermelino Matarazzo, São Paulo-SP.-

O referido é verdade e dou fé.-////- Protocolo n. 37.109 de 15/02/2018 e Reingresso de 14/03/2018.-////- Pirajuí, 16 de março de 2.018.-////- Pagos Emolumentos- ao Oficial- R\$9,61.- ao Estado- R\$2,73.- a Cart. Prev.- R\$1,87.- ao Reg. Civil- R\$0,51.- ao Trib. Just.- R\$0,66.- ao Munic.- R\$0,19.- ao Min. Públ.- R\$0,46.-/- Guia n. 052/2018.-////- Eu,  (PEDRO LUIS FOLHARI), Preposto Escrevente, digitei.-////- O Oficial Substituto.

R.001.- (PROTOCOLO N. 37.357 de 03/04/2018).- VENDA E COMPRA

Pirajuí, 10 de Abril de 2.018.-//// Pela Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada em 03 de abril de 2018, no Tabelionato de Notas de Pirajuí-SP, livro n.341, pags.397/399, **SONIA BORGES RAMOS SANTOS**, brasileira, separada judicialmente (não convivente em união estável), do lar,

portadora da cédula de identidade RG nº22.910.804-0-SSP-SP, inscrita no CPF nº183.092.578-48, filha de Adherbal de Oliveira Santos e Carmelita Borges Ramos Santos, residente e domiciliada na Rua Riachuelo, nº50, Pirajuí-SP, não possui endereço eletrônico, adquiriu por R\$4.000,00 (quatro mil reais), - Valor Venal/2018 R\$3.933,02, de VALDECI DE OLIVEIRA, filho de Adebaldo de Oliveira e Carmelita Ramos de Oliveira, já qualificado; **O IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA**

RETRO.-//// Cadastro Municipal sob nº000180410.-////- Foi apresentado em nome das partes o Relatório de Indisponibilidade, emitidos via Internet, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens.-////- Foi recolhido pela Guia do ITBI, o valor de R\$80,00, referente a presente transação.-//// O referido é verdade e dou fé.-//// Pagos Emolumentos- Guia nº067/2018.-////- O Oficial Substituto, 

AV.002.- (Protocolo 46.830 de 21/06/2022).- SEPARAÇÃO e DIVÓRCIO

Pirajuí, 27 de junho de 2022.-//// Certifico que a requerimento da proprietária **SONIA BORGES RAMOS BARBADO**, datado de 15 de junho de 2.022, assinado e com firma reconhecida, é feita a presente averbação, para constar o seguinte: Por Sentença proferida pelo Dr. José Antonio Siqueira Nunes de Faria, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Regional V Distrito, datada de 13/05/2005, tendo havido desistência do prazo recursal e transitado em julgado a sentença aos 13/05/2005, foi decretado a **SEPARAÇÃO CONSENSUAL** do casal: **SONIA BORGES NOVAIS LIMA** e **MARCIO NOVAIS LIMA**, voltando a mulher a usar o nome de solteira, ou seja, **SONIA BORGES RAMOS SANTOS**, conforme Mandado expedido nos autos n. 005.05.011487-0, datado de 13/10/2005, o qual me foi hoje apresentado e fica arquivado e registrado sob nº 3233/05. Por Sentença proferida pelo Dr. Yen Shinlong, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional VII-Itaquera, datada de 18/10/2010, tendo transitado em julgado aos 24/11/2010, foi convertida em **DIVÓRCIO** a separação do casal assinando a mulher, **SONIA BORGES RAMOS SANTOS**, conforme Mandado extraído processo nº 0026792-2420108260007, o qual me foi hoje apresentado e fica arquivado e registrado sob nº 1135/15. Tudo constante da Certidão de Casamento matrícula n. 118190.01.55.1996.2.00161.040.0047910-44, expedida em 21/06/2022 pelo Oficial de

Continua no verso

Página: 0001/0005

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/39DRY-6VNSJ-WWLCX-S3TA5>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital





Valide aqui
este documento

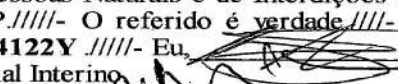
CNM: 120725.2.0022583-07

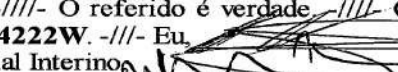
MATRÍCULA
22.583

FICHA
001

VERSO

Registro Civil das Pessoas Naturais de São Miguel Paulista- Distrito do Município de São Paulo-SP.////- O referido é verdade.////- Guia n. 115/2022.////- Selo digital n. 12072533100000008313922J.////- Eu,  (Davi Toledo Farias Novaes). Preposta auxiliar, digitei.////- O Oficial Interino,

AV.003.- (Protocolo 46.830 de 21/06/2022).- CASAMENTO
Pirajuí, 27 de junho de 2022.////- Certifico que a requerimento, objeto da AV.002, é feita a presente averbação, para constar que a proprietária SONIA BORGES RAMOS SANTOS, casou-se com LUIS CARLOS BARBADO, no dia 15/12/2018, pelo regime da comunhão parcial de bens, passando a contraente a assinar-se- SONIA BORGES RAMOS BARBADO, conforme consta da Certidão de Casamento matrícula n. 116251.01.55.2018.2.00051.288.0005132-11, expedida em 15/12/2018 pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do Distrito Sede do Município e comarca de Pirajuí-SP.////- O referido é verdade.////- Guia n. 115/2022.////- Selo digital n. 12072533100000008314122Y.////- Eu,  (Davi Toledo Farias Novaes). Preposta auxiliar, digitei.////- O Oficial Interino,

AV.004.- (Protocolo 46.830 de 21/06/2022).- QUALIFICAÇÃO
Pirajuí, 27 de junho de 2.022. -////- Certifico que a requerimento, objeto da AV.002/AV.003, conforme cópia autenticada do documento de identidade, é feita a presente averbação, para constar que o Sr. LUIS CARLOS BARBADO é portador do RG nº 33.079.179-5-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 286.327.658-17. -////- O referido é verdade. -////- Guia nº 115/2022. -////- Selo digital nº 12072533100000008314222W. -////- Eu,  (Davi Toledo Farias Novaes). Preposta auxiliar, digitei.////- O Oficial Interino,

AV.005.- (Protocolo 46.830 de 21/06/2022).- CONSTRUÇÃO
Pirajuí, 27 de junho de 2.022. -////- Certifico que a requerimento, objeto da AV.002/AV.003/AV.004, é feita a presente averbação, para constar que foi CONSTRUIDO no terreno objeto da matrícula retro, UM IMÓVEL RESIDENCIAL, em alvenaria e coberto com telhas cerâmicas, edificação classificada nesta municipalidade sob Padrão 03, com as seguintes dependências: Pavimento Inferior: 01 sala, 01 lavabo, 01 copa, 01 cozinha, 01 área coberta e 01 lavanderia. Pavimento Superior: 03 dormitórios, 02 banheiros e 01 circulação; com uma área total construída de 124,50m², e recebeu o nº 261 da Rua Coronel Ademar Manso Monteiro da Costa Reis, Vila Ortiz, Pirajuí-SP.// Juntado para tanto, Certidão de Construção, datada de 03/06/2022; Habite-se nº 045/2022, datado de 02/06/2022; ART nº 28027230220878622, recolhida; Certidão Negativa de Débitos da Receita Federal nº 90.010.96260/67-001, datado de 14/06/2022; Planta e memorial devidamente aprovados pela Prefeitura; e Certidão Negativa de Imposto e Valor Venal. -////- O referido é verdade. -////- Guia nº 115/2022. -////- Selo Digital nº 12072533100000008314322U. -////- Eu,  (Davi Toledo Farias Novaes). Preposta auxiliar, digitei.////- O Oficial Interino,

R.006.- (PROTOCOLO n. 47.321 - de 02/09/2022).- VENDA E COMPRA
Pirajuí, 05 de setembro de 2.022.-////- Pelo Contrato de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças; Por este Instrumento Particular, com força de Escritura Pública - Art. 61 e § da Lei n. 4.380/1964, Alienação Fiduciária de Imóvel e Garantia - Lei nº 9514/97, passado na cidade de São Paulo/SP aos 31/08/2022, expedido pelo Itaú Unibanco S.A., por sua agência de São Paulo-SP, (contrato nº 10177330207), devidamente assinado pelas partes, THIAGO BORGES NOVAIS, brasileiro, solteiro, maior, não mantendo união estável, empresário, portador(a) da cédula de identidade RG nº 58.347.692-SSP-SP, inscrito(a) no CPF sob n. 507.361.848-30, e-mail: julioardengue@gmail.com <mailto:julioardengue@gmail.com>, residente e domiciliado(a) em/no(a) Bauru/SP, na Rua Padre João, n. 17-30, Bairro Vila Santa Tereza; Adquiriu por R\$460.000,00 (quatrocentos e sessenta mil reais) - Valor Venal/2022- R\$105.634,23 (cento e cinco mil, seiscentos e trinta e quatro reais e vinte

Continua na ficha 002

Página: 0002/0005

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/39DRY-6VNSJ-WWLCX-S3TA5>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar.

ri digital



ONR



Valide aqui este documento



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE PIRAJUÍ - SP

Rua Riachuelo, 496 - Sala 4 - Centro - Fone (14) 3572-2211
CNPJ: 51.498.988/0001-00

Diego Rodrigues da Silva - Oficial | Odair Orlando Farias Novaes - Oficial Substituto

CNM: 120725.2.0022583-07

MATRÍCULA

22.583

FICHA

002

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
PIRAJUÍ - SP

REGISTRO GERAL

CNJ Nº 12072-5

LIVRO N. 2 -

e três centavos), de SONIA BORGES RAMOS BARBADO, assistido por seu marido LUIS CARLOS BARBADO, já qualificados; O IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA RETRO. -///- Cadastro Municipal do imóvel, sob n. 000180410. -///- Forma de Pagamento do Preço de Venda do Imóvel- Recursos do Financiamento: R\$354.200,00 - Recursos Próprios: R\$105.800,00; Recursos do FGTS: R\$0,00. -///- Financiamento- Valor destinado ao pagamento do preço de venda do imóvel- R \$354.200,00; Valor destinado ao pagamento de despesas- R\$23.000,00; Custos cartorários e ITBI pagos pelo Comprador (valor estimado): R\$23.000,00; Valor total do financiamento (saldo devedor): R\$377.200,00 -///- Foi apresentado em nome das partes o Relatório de Consulta de Indisponibilidade de Bens, com resultado negativo, emitido via Internet, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. -///- Foi apresentada Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, em nome das partes, emitidos via Internet pela Justiça do Trabalho. -///- Foi recolhido aos Cofres da Prefeitura Municipal de Pirajuí, o ITBI nº 6101, referente a presente transação. -///- O referido é verdade. -///- Selo Digital nº 120725321000000008719922B. -///- Guia nº 165/2022. -///- Eu, (Davi Toledo Farias Novaes). Preposto auxiliar, digitei. -///- O Oficial Interino,

R.007.- (PROTOCOLO n. 47.321 - de 02/09/2022).- ALIENACÃO FIDUCIÁRIA
Pirajuí, 05 de setembro de 2.022.-///- Pelo Contrato de Venda e Compra de Imóvel, objeto da R.006, THIAGO BORGES NOVAIS, acima qualificado; ALIENOU FIDUCIARIAMENTE o imóvel objeto da matrícula retro/R.006 ao ITAÚ UNIBANCO S.A., com sede em São Paulo - SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 - Torre Olavo Setúbal, inscrito no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, no âmbito de sua Carteira de Crédito imobiliário e na qualidade de Agente Financeiro integrante do Sistema Financeiro da Habitação, neste ato representado, na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais: Wesley Sousa Santos e Ranulfo da Rocha Silva, conforme em anexo procuração lavrada às fl. 119, do livro 11317, em 13/01/2022, no 9º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, no final assinados e identificados, doravante denominado simplesmente ITAÚ; Para garantia de dívida no valor de R\$377.200,00 (trezentos e setenta e sete mil e duzentos reais), Taxa efetiva anual de juros: 9.8000% (a.a) - Taxa nominal anual de juros: 9.3855% (a.a) - Taxa efetiva mensal de juros: 0.7821% - Taxa nominal mensal de juros: 0.7821% - Prazo de amortização(n. de prestações)- 360 meses; Sistema de Amortização: SAC- Sistema de Amortização Constante; Periodicidade de atualização da prestação- mensal; Data de Vencimento da primeira prestação- 30/09/2022; Data de vencimento da última prestação- 31/08/2052; Modo de pagamento das prestações mensais: débito na conta corrente - Custo Efetivo Total (CET) anual, Taxa de juros: 10.2000% - Custo Efetivo Total (CET) mensal, Taxa de juros: 0.8100% - Tarifa de avaliação do bem recebido em Garantia: R\$1.044,00. -///- Valor total da prestação mensal nesta data: R\$4.088,98; Valor da amortização do saldo devedor- R\$1.047,77; Valor do juros- R\$2.950,19; Valor do prêmio de seguro- Morte e Invalidez Permanente- R\$38,88; Valor do prêmio de seguro- Danos Físicos no Imóvel- R\$27,14; Tarifa de Administração do Contrato- R\$25,00. -///- Valor a ser liberado ao vendedor: R\$354.200,00; Valor a ser liberado ao comprador: R\$23.000,00; Seguradora- Itaú Seguros S/A; Custo Efetivo do Seguro Nacional- CESH- 1.8271%; Enquadramento do Financiamento: No âmbito do Sistema Financeiro da Habitação; Prazo de carência para expedição de intimação: 30 dias; -///- Valor da Avaliação realizada e Atribuída para fins de venda em público leilão: R\$490.000,00 (quatrocentos e noventa mil reais). -///- Demais Cláusulas, condições e obrigações constantes do título. -///- O referido é verdade. -///- Selo digital nº 120725321000000008720122Y. -///- Guia nº 165/2022. -///- Eu, (Davi Toledo Farias Novaes). Preposto auxiliar, digitei. -///- O Oficial Interino,

AV.008.- (PROTOCOLO N. 53.803 de 02/06/2025).- CONSOLIDACÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Pirajuí, 12 de Janeiro de 2.026.-///- À requerimento do Itau Unibanco S/A., expedido aos 30 de Dezembro de 2.025, em São Paulo-SP, assinado digitalmente por Fabiola Cecato Mancini Scialante

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/39DRY-6VNSJ-WWLCX-S3TA5>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



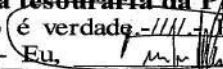

Valide aqui
este documento

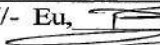
MATRÍCULA
22.583

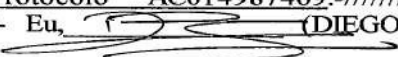
FICHA
002

VERSO

CNM: 120725.2.0022583-07

Cardoso- OAB/SP. N. 235.378, e, tendo decorrido o prazo para purgação de mora do devedor fiduciante, objeto do R.007, sem que o mesmo apresentasse o pagamento do débito contabilizado, **fica a propriedade do imóvel desta matrícula CONSOLIDADA, ao ITAU UNIBANCO S/A**, pessoa jurídica de direito privado, com sede em São Paulo-SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n. 100 - Torre Olavo Setúbal, Bairro Parque Jabaquara, São Paulo-SP, inscrito no CNPJ/MF. n. 60.701.190/0001-04, **à mostra do recolhimento do respectivo ITBI (Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis), n. 7380, recolhido junto a tesouraria da Prefeitura Municipal de Pirajuí-SP, em data de 17/12/2025.-/////.-** O referido **é verdade.-////.-** Pagos Emolumentos-SELO DIGITAL N. 120725331000000016225126R.-////.- Eu,  (PEDRO LUIS FOLHARI), Preposto Escrevente, digitei.-/////.- Eu,  (DIEGO RODRIGUES DA SILVA), Oficial, Subscrevo.

AV.009.- (PROTOCOLO Nº 55.955 de 13/04/2026) - **LEILÃO NEGATIVO**
Pirajuí, 22 de abril de 2026.-////.- A requerimento, expedido aos 13/04/2026, em São Paulo/SP, pelo Itaú Unibanco S.A., neste ato representado por sua advogada Gilmar Santana De Oliveira, OAB/SP 431.506, assinado digitalmente, pelo ICP Brasil e pelo Auto do 1º e 2º Leilão Público Negativo, assinado digitalmente, pelo ICP Brasil, por João Victor Barroca Galeazzi, Preposto em exercício, Eduardo Consentino, Leiloeiro Oficial, devidamente matriculado na JUCESP, sob o n. 616, **procede-se a presente averbação para constar que o Itaú Unibanco S.A., realizou o primeiro leilão público, aos 24/03/2026, às 14:00 hr., e realizou o segundo leilão público, aos 31/03/2026, às 14:00 hr., disciplinados no artigo 27 parágrafo e seguintes da Lei Federal n. 9.514/97, com participação na Avenida Fagundes filho, n. 145, Cj. 22, Edifício Austin, Vila Monte Alegre, São Paulo/SP, por Eduardo Consentino, Leiloeiro Oficial, devidamente matriculado na JUCESP, sob o n. 616, (João Victor Barroca Galeazzi, Preposto em exercício), sem oferta de lances.-/////.-** O referido é verdade.-/////.- Título apresentado eletronicamente E-Protocolo AC014987469.-/////.- **SELO DIGITAL N. 120725331000000016911826C.-////.-** Eu,  (DIEGO RODRIGUES DA SILVA), Oficial, subscrevo.

AV.010.- (PROTOCOLO Nº 55.955 de 13/04/2026) - **QUITACÃO**
Pirajuí, 22 de abril de 2026.-////.- A requerimento, mencionado na AV.009, e Termo de Quitação, expedido em São Paulo/SP, aos 01/04/2026, pelo Itaú Unibanco S.A., neste ato representado por suas advogadas Tatiana Aparecida dos Santos, OAB/SP 283.965 e Gilmar Santana de Oliveira, OAB/SP 431.506, devidamente assinado digitalmente, pelo ICP Brasil, procede-se esta averbação, **para constar que fica QUITADO O ÔNUS FIDUCIÁRIO OBJETO DO R.007 DA PRESENTE MATRÍCULA - deste O.R.I.A.**, em virtude da consolidação da propriedade em nome do Itaú Unibanco S.A. e da realização dos públicos leilões.-/////.- O referido é verdade.-/////.- Título apresentado eletronicamente E-Protocolo AC014987469.-/////.- **SELO DIGITAL N. 120725331000000016911926A.-////.-** Eu,  (DIEGO RODRIGUES DA SILVA), Oficial, subscrevo.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/39DRY-6YNSJ-WWLCX-S3TA5>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital





Valide aqui este documento



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE PIRAJUÍ - SP

Rua Riachuelo, 496 - Sala 4 - Centro - Fone (14) 3572-2211
CNPJ: 51.498.988/0001-00

Diego Rodrigues da Silva - Oficial | Odair Orlando Farias Novaes - Oficial Substituto

BEL. ODAIR ORLANDO FARIAS NOVAES, Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de PIRAJUÍ-SP, CERTIFICA que a presente cópia foi extraída do próprio original arquivado nesta serventia. Pirajuí-SP, 21 de maio de 2026. Eu, Odair Orlando Farias Novaes, Oficial Substituto, Procedi as verificações, conferi e assino digitalmente.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/39DRY-6YNSJ-WWLCX-S3TA5>

Ao Oficial....:	R\$	45,88
Ao Estado....:	R\$	13,04
Ao IPESP.....:	R\$	8,92
Ao Reg. Civil:	R\$	2,41
Ao Trib. Just:	R\$	3,15
Ao Município.:	R\$	0,92
Ao Min.Púb....:	R\$	2,20
Total.....:	R\$	76,52



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1207253C3000000017113026C

Pedido de certidão nº: 43705

Controle:



193765

Página: 0005/0005



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

