

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
260.664

ficha
01

14º Oficial de Registro de Imóveis
de São Paulo

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.121-1

São Paulo, 02 de dezembro de 2024.

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 163, localizado no 16º pavimento do empreendimento imobiliário MORIAH IPIRANGA, situado na Rua Lucinda Ferreira nº 173, esquina com a Rua Inácio Pereira Leão, Saúde – 21º Subdistrito.

UM APARTAMENTO com as áreas: privativas (principal 80,0300m², acessória 11,7700m² (vaga e depósito), total 91,8000m²), comum 40,9953m², total 132,7953m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,00878260, cabendo-lhe o direito de uso da vaga nº 25 (10,3500m²), e depósito nº 34 (1,4200m²), localizados no 1º subsolo.

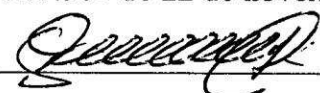
PROPRIETÁRIA: PATRIANI INCORPORAÇÃO 73 SPE LTDA, CNPJ nº 36.238.928/0001-56, com sede em Santo André/SP, na Avenida Padre Manoel da Nobrega nº 385, 15º andar, conjunto 151, sala D, Jardim.

REGISTROS ANTERIORES: R.2/Matr. 89.364, R.10/Matr. 101.040, R.5/Matr. 232.172, e Rs.16 e 17/Matr. 5.662, R.5/Matr. 79.395, R.6/Matr. 181.511, R.5/Matr. 181.512, Matr. 235.657, 236.212 e 238.689, deste Registro.

CONTRIBUINTE: 046.008.0053-2.

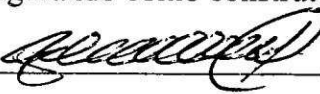
Matrícula aberta de conformidade com o instrumento particular de instituição de condomínio de 22 de novembro de 2024.

Prenotação nº 939.301 de 22 de novembro de 2024.

O Escr. Autº.  (Fábio Cristians Franciulli).

Prenotação nº 939.301 de 22 de novembro de 2024.
Av.1/260.664, em 02 de dezembro de 2024.

Conforme **R.3**, feito em 26 de setembro de 2022 na matrícula nº 238.689, verifica-se que o coeficiente de proporcionalidade correspondente ao imóvel desta matrícula, dentre outros, foi dado em hipoteca ao BANCO DO BRASIL S/A, conforme condições mencionadas na Av.4, para garantia do financiamento no valor de R\$32.577.537,97, pagável na forma do instrumento, figurando como construtora e fiadores, os qualificados no referido registro.

O Escr. Autº.  (Fábio Cristians Franciulli).

Prenotação nº 955.837 de 29 de abril de 2025.
Av.2/260.664, em 21 de maio de 2025.

Por instrumento particular de 12 de março de 2025, com força de escritura pública, o BANCO DO BRASIL S/A autorizou o **cancelamento** da **Av.1**, em virtude de ter desligado da hipoteca a que se refere o R.3 e Av.4 na matrícula nº 238.689, o imóvel desta matrícula.

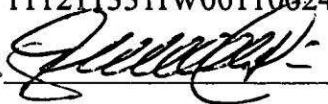
- continua no verso -

matrícula
260.664

ficha
01
verso

- continuação -

Selo Digital: 111211331IW001106240PX255.

O Escr. Autº.  (Fábio Cristians Franciulli).

Prenotação nº 955.837 de 29 de abril de 2025.

R.3/260.664, em 21 de maio de 2025.

TÍTULO:- VENDA E COMPRA.

Por instrumento particular de 12 de março de 2025, com força de escritura pública, PATRIANI INCORPORAÇÃO 73 SPE LTDA, CNPJ nº 36.238.928/0001-56, com sede em Santo André/SP, na Avenida Padre Manuel de Nobrega nº 385, 15º andar, conjunto 151, sala D, Jardim, transmitiu a **EDER ALVES PINTO**, brasileiro, divorciado, diretor de empresas, RG nº 11626553-SSP/SP, CPF nº 036.530.108-61, domiciliado nesta Capital, residente na Rua Santa Cruz nº 573, Saúde, o imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$1.046.639,45 (um milhão, quarenta e seis mil, seiscentos e trinta e nove reais e quarenta e cinco centavos), do qual R\$344.419,20 foram pagos com recursos próprios. A vendedora apresentou a certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União código de controle F59B.2B7F.F890.C86A, emitida em 05 de maio de 2025, pela SRF.

Selo Digital: 111211321RC001106241MV25E.

O Escr. Autº.  (Fábio Cristians Franciulli).

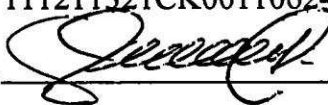
Prenotação nº 955.837 de 29 de abril de 2025.

R.4/260.664, em 21 de maio de 2025.

ÔNUS:- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Pelo mesmo instrumento, o adquirente já qualificado no R.03, **deu em alienação fiduciária** ao **BANCO BRADESCO S.A.**, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede em Osasco/SP, na Cidade de Deus s/nº, Vila Yara, o imóvel desta matrícula, para garantia do financiamento no valor de R\$751.820,25 (setecentos e cinquenta e um mil, oitocentos e vinte reais e vinte cinco centavos), pagável em 121 prestações mensais e sucessivas no valor inicial de R\$13.573,33, vencendo a primeira em 12 de abril de 2025 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, mediante as taxas anuais de juros: nominal de 10,0171% e efetiva de 10,4900%, enquadrando-se o contrato no Sistema de Amortização Constante – SAC, tendo sido o imóvel avaliado em R\$992.000,00, ficando as partes sujeitas ainda às demais condições constantes do instrumento, cujo microfilme fica arquivado neste Registro.

Selo Digital: 111211321CK001106242BF257.

O Escr. Autº.  (Fábio Cristians Franciulli).

-continua na ficha nº02-

CNM: 111211.2.0260664-76

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

14º Oficial de Registro de Imóveis
de São Paulo

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.121-1



matrícula
260.664

ficha
02

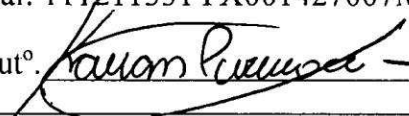
São Paulo, 11 de agosto de 2026

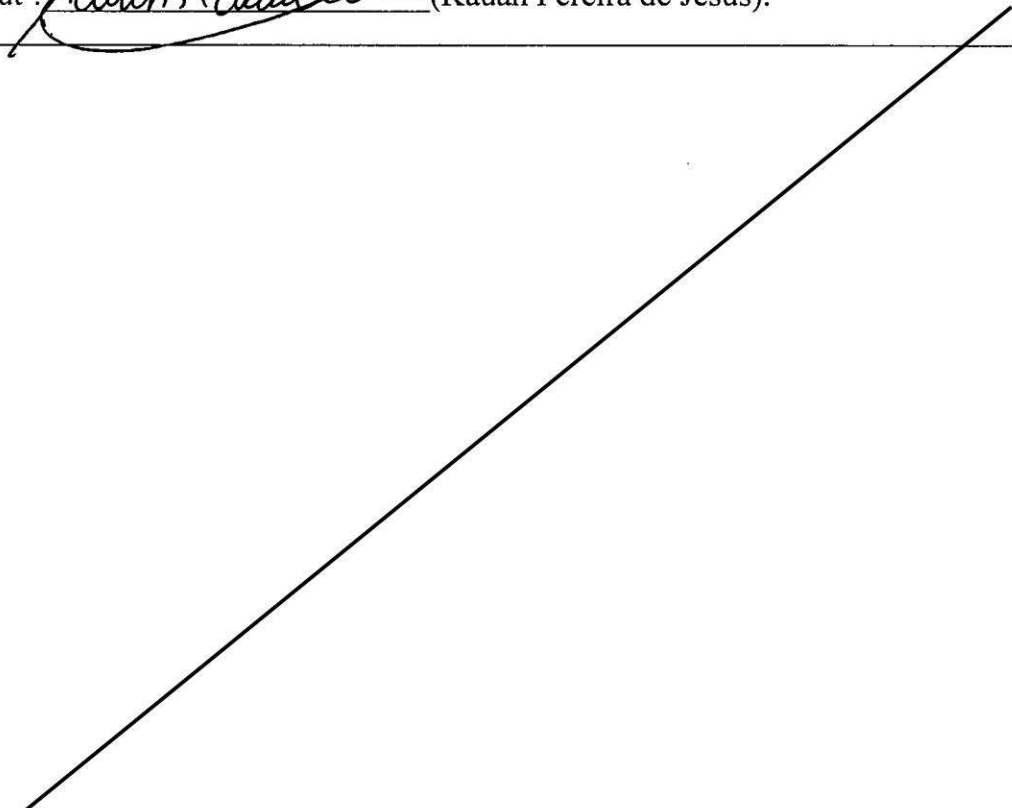
Prenotação nº 984.875 de 23 de janeiro de 2026.

Av.05/260.664, em 11 de agosto de 2026.

Conforme requerimento de 22 de julho de 2026, enviado por protocolo eletrônico, nos termos do Provimento CG 11/2013 da Corregedoria Geral da Justiça, publicado no Diário da Justiça Eletrônica de 24 de abril de 2013, e certidões integrantes do processo autuado sob nº 11930/2026 neste Registro, a propriedade do imóvel desta matrícula, consolidou-se pelo valor de R\$1.046.639,45 (um milhão e quarenta e seis mil e seiscentos e trinta e nove reais e quarenta e cinco centavos), em favor do credor fiduciário **BANCO BRADESCO S/A**, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede em Osasco/SP, no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, face não haver o fiduciante **EDER ALVES PINTO**, CPF nº 036.530.108-61, efetuado o pagamento do débito em atraso, apesar de regularmente intimado, nos termos dos artigos 26 e 26-A da Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997, e aprimorados pela Lei nº 14.711 de 30 de outubro de 2023, ficando o credor fiduciário com a obrigação de efetuar os leilões a que se refere os artigos 27 e 27-A, aprimorados pelo artigo 2º das mesmas Leis. Sendo o imóvel lançado com o Código de Endereçamento Postal - CEP nº 04125-150.

Selo Digital: 111211331YX001427007MH26S.

O Escr. Autº.  (Kauan Pereira de Jesus).





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: J3QTE-W6SUV-TRLGK-DBHW2

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Kauan Pereira De Jesus (CPF 425.343.798-28)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/J3QTE-W6SUV-TRLGK-DBHW2>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>