



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

160.578

FOLHA

01

112607.2.0160578-03

Segundo Oficial de Registro de Imóveis

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

Código (CNS) nº . 11.260-7 - CNJ

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Sorocaba, 18 de novembro de 2025.

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada **Apartamento n.º 33**, localizada no 3º andar, do **Bloco B**, da **Torre 6**, integrante do empreendimento denominado "**LAR ROMA CONDOMÍNIO**", situado à **Rua Carolina Assiari Capitani n.º 20**, no município de Sorocaba/SP, com a área privativa coberta de 41,43 metros quadrados, a área de uso comum coberta de 5,277 metros quadrados, **totalizando a área de 46,707 metros quadrados**, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002691447. Cabendo-lhe o direito ao uso exclusivo de 01 (uma) vaga de garagem indeterminada e descoberta, com capacidade para a guarda e estacionamento de um veículo de pequeno ou médio porte, localizada no estacionamento coletivo do subcondomínio.

DESIGNAÇÃO CADASTRAL: C. Contribuinte n.º **33.12.22.1094.00.000** (em área maior).

PROPRIETÁRIOS: 1) **ANDRE LUIZ PIOVANI JUNIOR**, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de logística, CNH n.º 07160474706-DETRAN/SP, CPF/MF n.º 508.595.128-00, residente e domiciliado na Rua Antonio Rodrigues Padilha, n.º 35, Parque Esmeralda, em Sorocaba/SP; e 2) **ANA VITORIA TAVARES PEREIRA**, brasileira, solteira, maior, auxiliar administrativa, CNH n.º 08529370795-DETRAN/SP, CPF/MF n.º 526.975.188-78, residente e domiciliada na Rua Antonio Rodrigues Padilha, n.º 35, Parque Esmeralda, em Sorocaba/SP.

REGISTROS ANTERIORES: R.949-136.579 e R.950-136.579, ambos em 19 de abril de 2024, e R.1.467-136.579, em 18 de novembro de 2025, todos deste Serviço Registral. (Prenotação nº 449.676 - 17/10/2025).

Bruna Proença Cunha
Escrevente Autorizada


Lorrue Matuszewski Bizo - Oficial

Selo Digital nº 112607311000000113106925P

Av.1 - 160578, em 18 de novembro de 2025. (Prenotação nº 449.676 de 17/10/2025).

TRANSPORTE DE SERVIDÃO - Procede-se à presente averbação para constar que, conforme a **R.6**, de 26 de abril de 2023, da matrícula n.º **136.579** deste Serviço Registral, de conformidade com a Escritura lavrada no 1º Tabelião de Notas local, aos 06 de fevereiro de 2023, no Livro nº 2.333, Pagina nº 269, e Ata Notarial lavrada nas mesmas Notas, aos 15 de março de 2023, no Livro nº 2.336, Página nº 278, a

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/97A3T-FEV8F-8KSA3-VXP6S>

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



112607.2.0160578-03

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

160.578

FOLHA

01

VERSO

proprietária **BRIO LAR ROMA INCORPORADORA SPE LTDA**, já qualificada, **INSTITUIU**, em favor do **SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE SOROCABA SAAE**, CNPJ/MF nº 71.480.560/0001-39, com sede nesta cidade, à Avenida Comendador Camilo Júlio, nº 255, Jardim Ibiti do Paço, uma **SERVIDÃO DE PASSAGEM** de rede de esgoto, por uma faixa de terreno no imóvel desta matrícula, com as seguintes características: **SERVIDÃO DE PASSAGEM 01**: "inicia junto ao vértice 1; do vértice 1 segue em direção até o vértice SV1 no rumo 26°08'44" SE, em uma distância de 3,19 metros, confrontando com a Prefeitura local, do vértice SV1 segue em direção até o vértice SV2 no rumo 44°31'41" SW, em uma distância de 56,10 metros, confrontando com a ÁREA "AC2"; do vértice SV2 segue em direção até o vértice SV3 no rumo 47°19'48" SW, em uma distância de 48,97 metros, confrontando com a ÁREA "AC2"; do vértice SV3 segue em direção até o vértice SV4 no rumo 23°15'21" SW, em uma distância de 47,22 metros, confrontando com a ÁREA "AC2"; do vértice SV4 segue em direção até o vértice 7 no rumo 35°00'05" SW, em uma distância de 13,26 metros, confrontando com a ÁREA "AC2"; do vértice 7 segue em direção até o vértice 6 no rumo 31°58'01" NE, em uma distância de 10,00 metros, confrontando com a ÁREA "AC1"; do vértice 6 segue em direção até o vértice 5 no rumo 19°46'39" NE, em uma distância de 10,00 metros, confrontando com a ÁREA "AC1"; do vértice 5 segue em direção até o vértice SV5 no rumo 09°09'44" NE, em uma distância de 5,01 metros, confrontando com a ÁREA "AC1"; do vértice SV5 segue em direção até o vértice SV6 no rumo 23°15'23" NE, em uma distância de 36,15 metros, confrontando com a ÁREA "AC1"; do vértice SV6 segue em direção até o vértice 2 no rumo 47°19'48" NE, em uma distância de 49,53 metros, confrontando com a ÁREA "AC1"; finalmente do vértice 2 segue em direção até o vértice 1 (início da descrição), no rumo 44°31'41" NE, em uma distância de 50,50 metros, confrontando com ÁREA "AC1", fechando assim uma área de 454,00 metros quadrados", pela importância de R\$30.600,00.

Bruna Proença Cunha
Escrivente Autorizada


Lorrane Matuszewski Bizo - Oficial

Selo Digital nº 112607331000000113254025U

Av.2 - 160578, em 18 de novembro de 2025. (Prenotação nº 449.676 de 17/10/2025).

➔ **TRANSPORTE DE SERVIDÃO** - Procede-se à presente averbação para constar que,

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/97A3T-FEV8F-8KSA3-VXP6S>

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

MATRÍCULA

160.578

FOLHA

02

112607.2.0160578-03

Segundo Oficial de Registro de Imóveis

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

Código (CNS) nº . 11.260-7 - CNJ

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

conforme a R.7, de 26 de abril de 2023, da matrícula n.º 136.579 deste Serviço Registral, de conformidade com a Escritura lavrada no 1º Tabelião de Notas local, aos 06 de fevereiro de 2023, no Livro nº 2.333, Pagina nº 269, e Ata Notarial lavrada nas mesmas Notas, aos 15 de março de 2023, no Livro nº 2.336, Página nº 278, a proprietária **BRIO LAR ROMA INCORPORADORA SPE LTDA**, já qualificada, **INSTITUIU**, em favor do **SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE SOROCABA SAAE**, CNPJ/MF nº 71.480.560/0001-39, com sede nesta cidade, à Avenida Comendador Camilo Júlio, nº 255, Jardim Ibiti do Paço, uma **SERVIDÃO DE PASSAGEM** de rede de esgoto, por uma faixa de terreno no imóvel desta matrícula, com as seguintes características: **SERVIDÃO DE PASSAGEM 02**: "inicia junto ao vértice 7; do vértice 7 segue em direção até o vértice SV10 o rumo 35°27'06" SW, em uma distância de 17,07 metros, confrontando com a ÁREA "AC2"; do vértice SV10 segue em direção até o vértice SV11 no rumo 63°34'12" SW, em uma distância de 50,97 metros, confrontando com a ÁREA "AC2"; do vértice SV11 segue em direção até o vértice SV12 no rumo 42°45'08" SW, em uma distância de 29,38 metros, confrontando com a ÁREA "AC2"; do vértice SV12 segue em direção até o vértice SV13 no rumo 07°04'28" NW, em uma distância de 3,93 metros, confrontando com a ÁREA "AC1"; do vértice SV13 segue em direção até o vértice SV14 no rumo 42°45'08" NE, em uma distância de 27,40 metros, confrontando com a ÁREA "AC1", do vértice SV14 segue em direção até o vértice SV15 no rumo 63°34'12" NE, em uma distância de 50,76 metros, confrontando com a ÁREA "AC1"; do vértice SV15 segue em direção até o vértice SV16 no rumo 35°15'19" NE, em uma distância de 1,83 metros, confrontando com a ÁREA "AC1"; do vértice SV16 segue em direção até o vértice 8 no rumo 54°16'30" NE, em uma distância de 4,83 metros, confrontando com a ÁREA "AC1"; finalmente do vértice 8 segue em direção até o vértice 7 (início da descrição), no rumo 43°46'07" NE, em uma distância de 10,03 metros, confrontando com a ÁREA "AC1", fechando assim uma área de 261,68 metros quadrados", pela importância de R\$17.700,00.

Bruna Proença Cunha
Escrevente Autorizada

Lorrue Matuszewski Bizo - Oficial

Selo Digital nº 112607331000000113290325K

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/97A3T-FEV8F-8KSA3-VXP6S>

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

112607.2.0160578-03

MATRÍCULA

160.578

FOLHA

02

VERSO

Av.3 - 160578, em 18 de novembro de 2025. (Prenotação nº 449.676 de 17/10/2025).
TRANSPORTE DA CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Procede-se à presente averbação para constar que, conforme o **R.950**, de 19 de abril de 2024, da matrícula n.º **136.579** deste Serviço Registral, os proprietários transmitiram por **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA** a propriedade resolúvel do imóvel, objeto desta matrícula, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, NIRE n.º 53500000381, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília/DF, para garantia da dívida no valor de **R\$160.400,00**.

Bruna Proença Cunha
Escrevente Autorizada

Lorruane Matuszewski Bizo - Oficial

Selo Digital nº 112607331000000113326625L

Av.4 - 160578, em 18 de novembro de 2025. (Prenotação nº 449.676 de 17/10/2025).
ABERTURA DE MATRÍCULA - A presente matrícula foi aberta nos termos do Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio datado de 14 de outubro de 2025, e conforme projeto do empreendimento denominado "**LAR ROMA CONDOMÍNIO**", arquivado neste Serviço Registral.

Bruna Proença Cunha
Escrevente Autorizada

Lorruane Matuszewski Bizo - Oficial

Selo Digital nº 112607331000000113180025T

Av.5 -160578, em 24 de junho de 2026. (Prenotação nº 459.810 de 13/04/2026).
CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Pelos Requerimentos do Procedimento de Intimação de Devedor Fiduciante datados de 13 de abril de 2026 em Bauru/SP; 17 de junho de 2026 em Florianópolis/SC, e à vista da intimação realizada em 24 de abril de 2026, na qual os devedores fiduciantes, **ANDRE LUIZ PIOVANI JUNIOR**; e, **ANA VITORIA TAVARES PEREIRA**, já qualificados, foram intimados a pagar as prestações vencidas e as que venceram até a data do pagamento, transcorrido 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 o pagamento, tendo sido constituída a mora, procede-se à presente averbação para constar que fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/97A3T-FEV8F-8KSA3-VXP6S>

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

MATRÍCULA

160.578

FOLHA

03

112607.2.0160578-03

Segundo Oficial de Registro de Imóveis

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

Código (CNS) nº . 11.260-7 - CNJ

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

imóvel objeto desta matrícula a favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada. Foi apresentado o comprovante do pagamento do ITBI pela credora fiduciária, com recolhimento feito em 15/06/2026, que fica arquivado. Valor de dívida: R\$5.167,27. Valor atribuído: R\$206.910,22.

Bruna Proença Cunha
Escrevente Autorizada

Lorruane Matuszewski Bizo - Oficial

Selo Digital nº 1126073310000001239339267

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA **

** VIDE CERTIDÃO NO VERSO **

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/97A3T-FEV8F-8KSA3-VXP6S>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba-SP

Oficial: Lorrueane Matuszewski Machado

Rua Treze de Maio, 109 - Centro, Sorocaba - SP

Telefone: (15) 3219-2680 - Site: www.2registrosorocaba.com.br

SEGUNDO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA-SP

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. . .

Sorocaba, 24/06/2026.

(Assinado Digitalmente)

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

Para consultar o selo digital pelo QR Code ou acesse
<https://selodigital.tjsp.jus.br>
Nº SELO: 1126073C3000000123934726Q.
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo-SP.
Matrícula nº 160578
Prenotação nº 459810



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/97A3T-FEV8F-8KSA3-VXP6S>