

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP

MATRÍCULA

120.698

FOLHA

1

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: O lote de terreno sob o nº 11, da quadra "G", do loteamento denominado "JARDIM VILA INGLESA", situado no Bairro do Iporanga, com as seguintes medidas e confrontações: na frente onde mede 17,04 metros, em duas linhas, sendo uma de 3,46 metros e outra de 13,58 metros, com a Rua Roque de Abreu Bolina; no lado direito de quem da referida rua olha para o imóvel mede 25,46 metros, confrontando com o lote nº 12; no lado esquerdo mede 26,29 metros, confrontando com o lote nº 10; e nos fundos mede 7,03 metros, confrontando com a área de Agostinho Matiello; encerrando a área de 303,79 metros quadrados.

CADASTRO: 65.61.47.0099.00.000.

PROPRIETÁRIA: HALO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., pessoa jurídica, legalmente constituída, com sede em São Paulo, Capital, na Rua Natingui, nº 1.384, Alto de Pinheiros, inscrita no CNPJ/MF nº 03.401.831/0001-63.

REGISTRO ANTERIOR: R.11/58.242, de 01/02/2000 (Loteamento), R.12/58.242, de 02/05/2000 (aquisição), e Av.13/58.242, de 04/09/2000. Sorocaba, 30 de novembro de 2004.

O Escrevente Autorizado,  (Anderson Sanches Cõvre).

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

R.1, em 30 de novembro de 2004.

Pela escritura lavrada no 3º Tabelião de Notas local, em 09 de novembro de 2004, livro 732, p. 287, a proprietária, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula a CARLOS MALFATTI, RG. nº 6.405.297-SP, CPF. nº 216.271.698-49, brasileiro, contador, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, com VERA LUCIA NITHEROY MALFATTI, RG. nº 6.181.968-SP, CPF. nº 049.891.008-32, brasileira, funcionária pública estadual, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Benedito Camargo Santos, nº 32, Trujillo, pelo valor de R\$29.890,76.

CONDICÕES: As constantes do título. A transmitente apresentou, e ficou arquivada no Tabelionato a Certidão Negativa de Débitos do INSS, bem como a Certidão Negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Federais Administrados pela Secretaria da Receita Federal, nos termos constantes do título.

O Escrevente Autorizado,  (Anderson Sanches Cõvre).

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 2, em 31 de janeiro de 2017.

Pelo requerimento datado de 25 de janeiro de 2017, averba-se que sobre o terreno objeto desta matrícula foi construído o prédio que recebeu o número 125 da Rua

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA
120.698

FOLHA
1

VERSO

Roque de Abreu Bolina, com a área construída de 306,12 metros quadrados, conforme faz prova o Habite-se nº 701/07, expedido em 11 de junho de 2007, pela Prefeitura Municipal de Sorocaba. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros, sob o nº 000112017-88888663, emitida em 24/01/2017, e confirmada sua validade em 26/01/2017, para fins da regularização da construção do prédio objeto desta averbação. Valor R\$200.000,00. Valor Atualizado (PINI): R\$483.265,52. (Protocolo nº 449.807 de 25/01/2017).

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). JV

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av.3, em 29 de junho de 2022.

A requerimento constante da escritura lavrada no 3º Tabelião de Notas de Sorocaba-SP, em 08 de março de 2017, livro 1.196, página 67 e Ata lavrada nas mesmas notas, em 22 de março de 2019, livro 1.296, página 227, elaboradas sob a forma de documento eletrônico, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente, encontra-se cadastrado no Município de Sorocaba sob a inscrição nº 65.61.47.0099.01.000, conforme comprova a documentação expedida pela mesma municipalidade, que fica arquivada digitalmente nesta Serventia Predial. (Protocolo nº 565.351 de 21/06/2022).

Selo digital [111468331RB001212673JN221]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). LM

Av.4, em 29 de junho de 2022.

Procede-se a esta averbação para constar que, em 15 de dezembro de 2016, ocorreu o falecimento de CARLOS MALFATTI, conforme comprova a certidão de óbito, expedida em 26 de dezembro de 2016, pelo Oficial de Registro Civil do 1º Subdistrito local, extraída do assento de óbito nº 80831, Livro C-148, f. 259. (Protocolo nº 565.351 de 21/06/2022).

Selo digital [111468331AI001212674NI22X]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). LM

R.5, em 29 de junho de 2022.

Pela escritura de inventário e partilha, lavrada no 3º Tabelião de Notas de Sorocaba-SP, em 08 de março de 2017, livro 1.196, página 67 e Ata lavrada nas mesmas notas, em 22 de março de 2019, livro 1.296, página 227, elaboradas sob a forma de documento eletrônico, com a assistência do Dr. Aldo Rogério Malfatti, OAB-SP nº

(CONTINUA NA FICHA 2)

MATRICULA	FICHA	1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP CNS nº 11.146-8
120.698	2	

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
OFICIAL/SUBSTITUTO


340.974, em decorrência do falecimento de CARLOS MALFATTI, o imóvel objeto desta matrícula foi **PARTILHADO** à viúva meeira VERA LÚCIA NITHEROY MALFATTI, RG nº 6.181.968-2-SP, CPF nº 049.891.008-32, brasileira, viúva, advogada, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Roque de Abreu Bolina, nº 125; e aos herdeiros filhos ALDO ROGÉRIO MALFATTI, RG nº 29.408.771-0-SP, CPF nº 222.088.168-70, brasileiro, solteiro, maior, advogado, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Roque de Abreu Bolina, nº 125; e RODRIGO MALFATTI, RG nº 29.408.772-2-SP, CPF nº 223.314.398-18, brasileiro, divorciado, vendedor, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Roque de Abreu Bolina, nº 125, pelo valor de R\$333.680,31. Valor Venal R\$407.634,57. **PARTILHA:** à viúva meeira coube a parte ideal equivalente a 50%, e a cada um dos herdeiros filhos coube a parte ideal equivalente a 25%. (Protocolo nº 565.351 de 21/06/2022).
Selo digital [111468321KE001212675SQ22V]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). LM

R.6, em 29 de junho de 2022.

Pela escritura lavrada no 3º Tabelião de Notas de Sorocaba-SP, em 30 de maio de 2022, livro 1.491, página 359 e Ata lavrada nas mesmas notas, em 09 de junho de 2022, livro 1.494, página 115, elaboradas sob a forma de documento eletrônico, ALDO ROGÉRIO MALFATTI, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, **DOOU a parte ideal equivalente a 25% do imóvel** objeto desta matrícula a VERA LÚCIA NITHEROY MALFATTI, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, foi atribuído a parte ideal do imóvel o valor de R\$101.908,64. (Protocolo nº 564.912 de 10/06/2022).

Selo digital [111468321XF001212422TJ22W]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). LM

Av.7, em 29 de junho de 2022.

Procede-se a esta averbação para constar que, verificando as partes ideais remanescentes nesta matrícula, considerando até o registro R.6, a titularidade do imóvel é formada pelos seguintes proprietários e proporções: Vera Lúcia Nitheroy Malfatti, viúva, na proporção de 75%; e Rodrigo Malfatti, divorciado, na proporção de 25%, ambos já qualificados. (Protocolo nº 564.912 de 10/06/2022).

Selo digital [111468331LC001212423UP226]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). LM

Oficial/Substituto,  Carlos A. O. Ribeiro / Ailton M. Ricci
Anderson S. Côvre / Lael R. Dourado Júnior

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA

120.698

FICHA

2

VERSO

R.8, em 05 de agosto de 2022.

Pelo Termo de Constituição de Garantia assinado em 21 de julho de 2022, os proprietários VERA LÚCIA NITHEROY MALFATTI, atualmente residente e domiciliada nesta cidade, na Avenida Francisco Roldão Sanches, nº 110, casa 30, Brigadeiro Tobias; e RODRIGO MALFATTI, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, na qualidade de devedores fiduciantes e avalistas, **alienaram fiduciariamente** o imóvel objeto desta matrícula, na forma do artigo 23 da Lei nº 9.514/97, à credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04 e na JCDF sob o NIRE 53500000381, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, s/n, Quadra 4, lotes 3/4, em garantia às obrigações assumidas na Cédula de Crédito Bancário nº 25.2757.606.0000092/58, emitida em 21 de julho de 2022, por EMPRIMC EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 59.726.372/0001-42 e na JUCESP sob o NIRE 35208368816, com sede nesta cidade, na Rua Paulo Eiro, nº 334, Vila Hortência, na qual também figura como avalista, VANESSA VIEIRA DE ALMEIDA, RG nº 34.886.296-9-SP, CPF nº 326.926.148-95, brasileira, divorciada, proprietária de estabelecimento de prestação de serviços, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Cruz e Souza, nº 158, bloco 02, Além Ponte, no valor de R\$1.330.000,00, o qual deverá ser pago no prazo de 60 meses, com vencimento da primeira parcela em 21/08/2022, e da última parcela em 21/07/2027, cuja atualização monetária está atrelada a Taxa Referencial – TR, com taxa de juros efetiva de 19,56% a.a. e demais modalidades de taxas de juros e percentuais, sistema de amortização, condições do reajuste/recálculo dos encargos, demais ajustes, tudo conforme previsto no citado instrumento, que fica arquivado digitalmente nesta Serventia Predial. Consta, ainda, do contrato, o prazo de carência de 60 dias, contados da data do vencimento do encargo não pago, para efeito de intimação dos devedores fiduciantes. Para efeito de venda em público leilão, valor do imóvel indicado de R\$1.339.000,00. (Protocolo nº 567.827 de 25/07/2022).

Selo digital [111468321PE001230229JS22T]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). AP

Oficial/Substituto,  Carlos A. O. Ribeiro / Ailton M. Ricci
Anderson S. Côvre / Lael R. Dourado Júnior

Av.9, em 27 de março de 2026.

Fica **consolidada** a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita sob o NIRE 53500000381 na Junta Comercial do Estado da sua sede, dados de qualificação já

(CONTINUA NA FICHA 3)

MATRÍCULA
120.698

FICHA
3

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SORÓCABA - SP

CNS nº 11.146-8

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL/SUBSTITUTO

mencionados nesta matrícula, porquanto decorreu o prazo legal sem que VERA LÚCIA NITHEROY Malfatti garantidora fiduciante e avalista; RODRIGO Malfatti garantidor fiduciante e avalista; VANESSA VIEIRA DE ALMEIDA avalista; EMPRIMC EMPRENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA devedora, inscrita sob o NIRE 35208368816 na Junta Comercial do Estado da sua sede, tenham comparecido neste Registro Imobiliário para efetuar o pagamento das prestações vencidas, assim como dos demais encargos, inclusive das despesas de cobrança e intimação. A credora fiduciária comprovou o recolhimento do imposto de transmissão inter vivos, tendo como base o valor de R\$1.339.000,00. Guia de ITBI nº 15200292658. (Protocolo nº 641.237 de 19/05/2025).

Selo digital [111468331CU001846619JX26Z]

O Escrevente Autorizado,



(Luís Matheus de Oliveira Santos). SP

**CERTIDÃO - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SOROCABA**



CERTIFICO, em atendimento ao prot. nº641237, que o imóvel matriculado sob o nº120698, tem sua situação com referência a alienação e constituições de ônus reais, citação em ação pessoal, expedida digitalmente, integralmente noticiadas na presente certidão. O referido é verdade. Dou fé.

1114683C3KM001846620TP26T

Sorocaba : 27 de março de 2026

CERTIDÃO ELABORADA DIGITALMENTE

**Adriana Yatsumi Otaguro
Ariela Fernanda dos Santos Prior
Mariana Arruda de Moura Fielles**

Emolumentos, Custas e Contribuições foram cotados no título.

Certidão válida somente no original e sem rasuras, validade de 30 dias para fins notariais, se o imóvel for de Votorantim, esta certidão deverá ser complementada pelo RI daquela comarca (Serventia instalada em 03/11/2009).