Valide aqui este documento

Protocolo: 492.765 - CNM: 119909.2.0088584-98 - Pág.: 1 de 6

CNM: 119909.2.0088584-98

MATRÍCULA Nº 88584

Data 03 de setembro de 2003 — FLS. 1

Oficial

IMÓVEL

Nº CADASTRO 08.0072.0186.020- Prefeitura Municipal de Americana.

Apartamento **nº 54**, localizado no **5º andar** do **"CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PIRATININGA"** (em construção), à rua Luiz Geraldo Mirandola, nº 135, situado no loteamento denominado **"PARQUE RESIDENCIAL BOA VISTA"**, em Americana, composto de sala de estar, sala de jantar, sala de TV, lavabo, três (3) dormitórios (sendo um deles com banheiro privativo), banheiro social, cozinha e área de serviço com W.C., possuindo a área privativa útil de 153,73 m², área comum de 28,60 m², área de garagem de 64,88 m², área total de 247,21 m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 4,16666% (90,874 m²), cujo terreno é designado pelo **lote 11-A** da **quadra D-1**, medindo 35,00 metros de frente para a rua Luiz Geraldo Mirandola; 13,98 metros em curva de esquina, formada pelas ruas Luiz Geraldo Mirandola e Cândido Bertini; 47,00 metros de um lado, confrontando com a rua Cândido Bertini; 57,50 metros do outro lado, confrontando com o lote 10 e parte do lote "A", e, 35,00 metros na linha dos fundos, confrontando com o lote 16, perfazendo uma área superficial de 2.181,00 m², ficando vinculadas ao apartamento duas vagas de garagem sob nºs **01** e **02**, localizadas no **pavimento térreo.**

(continua no verso)

AQUISIÇÕES

PROPRIETÁRIO **SEGURANÇA INCORPORAÇÕES S/C LTDA.**, com sede em Americana, na rua Argentina, nº 556, Vila Cecchino, inscrita no CNPJ/MF nº 47.717.004/0001-59. (Registro anterior: R.2/M.42.370 de 23.02.1990 de Americana). Americana, 03 de setembro de 2003. O escrevente autorizado, _____. O Of. Subst°, _____.

R.1- Nos termos da escritura pública de 06.06.2003, do 2º Tabelião local (livro 578, fls. 093 - constando declaração da vendedora conforme artigo 257, parágrafo 8º, inciso IV do Decreto Federal nº 3.048 de 06.05.1999), prenotada sob nº 170.075 em 26.08.2003, a proprietária Segurança Incorporações S/C Ltda., acima qualificada, vendeu a **LUIZ HENRIQUE SILVA VALADÃO**, brasileiro, diretor, RG/SSP-SP nº 11.880.392-X, CPF/MF nº 361.313.696-15, e sua mulher **SUELY GUSTINELLI SILVA VALADÃO**, brasileira, sócia proprietária, RG/SSP-SP nº 13.295.219-1, CPF/MF nº 961.906.398-87, casados no regime da comunhão parcial de bens, em data de 19.03.1983, residentes e domiciliados na rua Luiz Geraldo Mirandola, nº 135, apt° 54, Parque Residencial Boa Vista, em Americana-SP, **a fração ideal de terreno cabente à unidade autônoma objeto desta** pelo valor de R$3.530,00. Americana, 03 de setembro de 2.003. O escrevente autorizado, _____.

(continua no verso)

ÔNUS

A escrituração deste campo continua à fls. 02 sob a forma de ficha corrida, estando extinta a subdivisão da presente matrícula em colunas (Imóvel, Aquisições e Ônus).

MATRÍCULA Nº 88584

COMARCA DE AMERICANA
ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL 42.370/A.54

MANOEL GOMES
OFICIAL

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y9XLW-EQBJS-WQQU3-BVF8G

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CNM: 119909.2.0088584-98

MATRÍCULA Nº 88584

VERSO DA FOLHA Nº 1 - MATRÍCULA

MANOEL GOMES
OFICIAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

COMARCA DE AMERICANA
ESTADO DE SÃO PAULO

IMÓVEL

Av.2 - Procede-se a esta averbação para ficar constando que, em virtude de haver sido averbada a construção do "Condomínio Edifício Piratininga", e Instituído e Especificado o respectivo condomínio (Av.4 e R.6/M.42.370), esta ficha passa a constituir a matrícula nº **88.584**, referindo-se ao **apartamento nº 54**, já concluído. Americana, 03 de setembro de 2003. O escrevente autorizado, _____.

A escrituração deste campo continua à fls. 02 sob a forma de ficha corrida, estando extinta a subdivisão da presente matrícula em colunas (Imóvel, Aquisições e Ônus).

AQUISIÇÕES

R.3/88.584- Nos termos do Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio datado de 06.06.2003, prenotado sob nº170.078 em 26.08.2003, a unidade autônoma objeto desta matrícula, foi atribuída a **LUIZ HENRIQUE SILVA VALADÃO** e sua mulher **SUELY GUSTINELLI SILVA VALADÃO**, já qualificados, pelo valor de R$179.219,08. Americana, 03 de setembro de 2003. O escrevente autorizado, _____.

A escrituração deste campo continua à fls. 02 sob a forma de ficha corrida, estando extinta a subdivisão da presente matrícula em colunas (Imóvel, Aquisições e Ônus).

ÔNUS

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y9XLW-EQBJS-WQQU3-BVF8G

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui este documento

CNM: 119909.2.0088584-98

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y9XLW-EQBJS-WQQU3-BVF8G

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE AMERICANA
ESTADO DE SÃO PAULO
Carlos Roberto Bonadio
Oficial Delegado

88.584 MATRÍCULA Nº

MATRÍCULA Nº 88.584 | Data 23 de janeiro de 2013 | FLS 02
Oficial

AV. 04 / 88.584

Americana, 23 de janeiro de 2013.

AVERBAÇÃO DE ALTERAÇÃO DA FORMA DE ESCRITURAÇÃO DOS LANÇAMENTOS NA PRESENTE MATRÍCULA. Procede-se a esta averbação para esclarecer que a escrituração desta matrícula, a partir desta averbação, será feita sem a distinção dos campos "Imóvel", "Aquisições" e "Ônus", como era feito até então, de forma que os atos nela lançados seguirão apenas uma sequência de fichas.

A escrevente autorizada Karime Areco Moreira (Karime Areco Moreira).

R. 05 / 88.584 / ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
(Prenotação nº 263.483 de 07/01/2013)

Americana, 23 de janeiro de 2013.

Pelo do Instrumento Particular nº 031.913.327 de 08/01/2013, com força de escritura pública, foi constituída a **propriedade fiduciária** sobre o imóvel desta matrícula, na forma do artigo 22 e seguintes, da Lei 9.514/97, e transmitida sua propriedade resolúvel ao credor fiduciário **BANCO DO BRASIL S.A.**, sociedade de economia mista, com sede em Brasília, Capital Federal, por sua Agência AMERICANA-SP, prefixo 0319-0, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.000.000/0319-09, com o escopo de garantir o pagamento de uma dívida contraída pelos devedores fiduciantes Luiz Henrique Silva Valadão e sua esposa Suely Gustinelli Silva Valadão, já qualificados, no valor de **R$350.000,00**, que será resgatável através de 178 prestações mensais, com período de amortização de 26/02/2013 a 25/10/2027, com juros à taxa nominal de 18,36% ao ano, efetiva de 19,98% ao ano, e efetiva de 1,53% ao mês, pelo Sistema de Amortização do Financiamento: PRICE, vencendo-se a primeira prestação em 25/03/2013. Por força da Lei nº.9.514/97, a posse do imóvel foi **desdobrada**, tornando-se os devedores fiduciantes possuidores diretos e o credor fiduciário possuidor indireto. Para os efeitos do artigo 24, inciso VI, da citada Lei, o valor de avaliação para fins de seguro e leilão extrajudicial é de R$700.000,00. Constam ainda no referido instrumento, outras cláusulas e condições de interesse das partes contratantes.

A escrevente autorizada, Karime Areco Moreira (Karime Areco Moreira).

AV. 06 / 88.584
(Prenotação nº 306.584 de 28/06/2016)

Americana, 07 de julho de 2016.

AVERBAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE AÇÃO. Procede-se a esta averbação para constar que **foi distribuída no dia 09/05/2016 e admitida em juízo, à ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**, processo nº 1004644-53.2016.8.26.0019, pelo Juizo de Direito da 3ª Vara Cível do Foro de Americana-SP, em que são partes: **Banco Safra S/A, CNPJ nº 58.160.789/0001-28**, exequente; e, **Valadão Indústria e Comércio de Massas, CNPJ nº 74.467.457/0001-47**, estando a ação suspensa em relação à empresa recuperanda: **Suely Gustinelli Silva Valadão, CPF nº 961.906.398-87**; e, **Luiz Henrique Silva Valadão, CPF nº 361.313.696-15**, executados, cujo valor da causa é R$538.020,76, conforme requerimento datado de 21/06/2016 e Certidão expedida em 10/06/2016, pelo Juizo de Direito da referida Vara acima mencionada.

A escrevente autorizada Heloisa Lana Giubbina (Heloisa Lana Giubbina).

AV. 07 / 88.584 / PENHORA
(Prenotação nº 313.457 de 26/01/2017)

continua no verso

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA Nº 88.584 FLS 02 VERSO

Americana, 06 de fevereiro de 2017.

Conforme Certidão de Penhora enviada por meio eletrônico a esta Serventia (Penhora Online), pelo 3º Oficio Civel de Americana-SP, emitida em 26/01/2017, nos autos da ação de Execução Civil (processo nº 1004644-53.2016.8.26.0019), em que o exequente **Banco Safra S/A**, CNPJ nº 58.160.789/0001-28, move em face dos executados **Valadão Industria e Comercio de Massas Eireli (em recuperação judicial)**, CNPJ nº 74.467.457/0001-47, **Suely Gustinelli Silva Valadão**, CPF/MF nº 961.906.398-87, **Luiz Henrique Silva Valadão**, CPF/MF nº 361.313.696-15, **os direitos sobre o imóvel desta matrícula**, pertencente aos executados Suely Gustinelli Silva Valadão e Luiz Henrique Silva Valadão, já qualificados, ***foram penhorados*** tendo como depositários Suely Gustinelli Silva Valadão e Luiz Henrique Silva Valadão. (Valor da dívida R$655.587,84) *(custas pagas - penhora sobre 03 imóveis).*

O escrevente autorizado, _____ (Everthon Scagnolato).

AV. 08 / 88.584 / INDISPONIBILIDADE
(Prenotação nº 321.466 de 22/09/2017)

Americana, 26 de setembro de 2017.

Da Central de Indisponibilidade de Bens publicada no domínio https://www.indisponibilidade.org.br, verifica-se a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **SUELY GUSTINELLI SILVA VALADAO**, CPF/MF nº 961.906.398-87, **LUIZ HENRIQUE SILVA VALADAO**, CPF/MF nº 361.313.696-15, conforme protocolo da indisponibilidade nº 201709.2116.00366216-IA-580, processo nº 00017524620125090863, tendo como emissor da ordem o TST – Tribunal Superior do Trabalho - PR – Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Reg. Londrina – 7ª Vara do Trabalho de Londrina - PR

O escrevente autorizado _____ (Rogerio Fernando Grazzi)

AV. 09 / 88.584 / PENHORA
(Prenotação nº 326.774 de 15/03/2018)

Americana, 26 de março de 2018.

Conforme Certidão de Penhora enviada por meio eletrônico a esta Serventia (Penhora Online), pelo Juízo de Direito do 2° Ofício Cível do Foro Central da Comarca de Americana-SP, emitida em 15/03/2018, nos autos da ação de Execução Civil (processo nº.1004088-51.2016.8.26.0019), em que o exequente **HSBC Bank Brasil S.A. - Banco Multiplo**, CNPJ nº. 01.701.201/0001-89, move em face do executado **Luiz Henrique Silva Valadao**, CPF nº. 361.313.696-15, **os direitos sobre uma parte ideal correspondente a 50% do imóvel *foram penhorados*** tendo como depositário Luiz Henrique Silva Valadao. (Valor da dívida R$373.283,01). *(custas pagas - penhora sobre 01 imóvel).*

A escrevente autorizada _____ (Luiza Maria Marchi).

AV. 10 / 88.584 / PENHORA
(Prenotação nº 385.469 de 13/10/2022)

Americana, 19 de outubro de 2022.

Conforme Certidão de Penhora enviada por meio eletrônico a esta Serventia (Penhora Online), pela 07ª Vara do Trabalho do Foro da Comarca de Londrina-PR, emitida em 13/10/2022, nos autos da ação de Execução Trabalhista (processo nº. 00017524620125090863), em que o exequente **Jose Marcelino dos Reis**, CPF nº. 059.414.859-64, move em face do executado **Luiz Henrique Silva Valadao**, CPF nº. 361.313.696-15, **os direitos sobre o imóvel *foram penhorados***, tendo como depositário Luiz Henrique Silva Valadao. Consta decisão para

continua na ficha nº 03

ESTADO DE SÃO PAULO
REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE AMERICANA

Paulo Roberto Bunni
Oficial Delegado

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y9XLW-EQBJS-WQQU3-BVF8G

Valide aqui este documento

CNM: 119909.2.0088584-98

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y9XLW-EQBJS-WQQU3-BVF8G

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE AMERICANA
ESTADO DE SÃO PAULO

Código CNS: 11990-9
Carlos Roberto Bonilli
Oficial Delegado

MATRÍCULA Nº 88.584

MATRÍCULA Nº **88.584** | Data **19 de outubro de 2022** | Oficial | FLS **03**

beneficiário de assistência judiciária gratuita - Data da decisão: 07/02/2014 - Folhas: 310. (Valor da dívida R$33.669,68). *(penhora sobre 01 imóvel).*
Selo Digital: 119909321RV000337069PC22F

A escrevente autorizada _____ (Luiza Maria Marchi).

AV. 11 / 88.584 / PENHORA
(Prenotação nº 407.664 de 02/04/2024)

Americana, 15 de abril de 2024.

Conforme Certidão de Penhora enviada por meio eletrônico a esta Serventia (Penhora Online), pelo 2º Ofício Cível da Comarca de Americana-SP, emitida em 02/04/2024, nos autos da ação de Execução Civil (processo nº. 00014066720218260019), em que o exequente **Banco do Brasil SA**, CNPJ nº. 00.000.000/0001-91, move em face dos executados **Luiz Henrique Silva Valadao**, CPF nº. 361.313.696-15; e, **Suely Gustinelli Silva Valadao**, CPF nº. 961.906.398-87, ***os direitos sobre o imóvel, foram penhorados***, tendo como depositários Luiz Henrique Silva Valadao; e, Suely Gustinelli Silva Valadao. (Valor da dívida R$954.332,05). *(custas pagas - penhora sobre 01 imóvel).*
Selo Digital: 119909321EO004159392FQ24J

O escrevente autorizado, _____ (Isaac Xavier Barros Junior).

AV. 12 / 88.584
(Prenotação nº 426.916 de 16/06/2025)

Americana, 07 de agosto de 2025.

AVERBAÇÃO DE CESSÃO DE CRÉDITOS E DIREITOS. Nos termos da Escritura Pública de Cessão de Créditos e Direitos, de 11/06/2025, lavrada pelo 19º Tabelionato de Notas de São Paulo-SP (livro nº.5.069, fls.231/243), BANCO DO BRASIL S.A., já qualificado, registrada na JUCESP sob NIRE nº 5330000063-8, **cedeu e transferiu a TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS VIII S/A**, inscrita no CNPJ/MF nº 36.699.663/0001-93, com sede na Rua Tabapuã, nº 41, 13º andar, sala F08, Itaim Bibi, em São Paulo-SP, registrada na JUCESP sob NIRE nº 35300550692, **todos os créditos e direitos da alienação fiduciária,** a que se refere o **R.05**, pelo **saldo devedor de R$350.000,00**; ficando desta forma, a cessionária sub-rogada em todos os direitos, obrigações e vantagens constantes na citada alienação fiduciária.
Selo Digital: 119909331MT004273373GE25I

A escrevente autorizada, _____ (Hevilly de Jesus Rodrigues Correia).

AV. 13 / 88.584
(Prenotação nº 430.078 de 21/08/2025)

Americana, 25 de março de 2026.

AVERBAÇÃO DE CIF E CEP DO IMÓVEL. Procede-se a esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula atualmente possui o **Cadastro Imobiliário Fiscal (CIF) nº 08.0072.0186.0000** e **Código de Endereçamento Postal (CEP): 13477-420**; conforme certidão cadastral 2026.
Selo Digital: 119909331PG004334489KI261

A escrevente autorizada Gabriela Duarte da Costa (Gabriela Duarte da Costa).

AV. 14 / 88.584
(Prenotação nº 430.078 de 21/08/2025)

continua no verso

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CNM: 119909.2.0088584-98

MATRÍCULA Nº **88.584** | FLS **03** VERSO

Americana, 25 de março de 2026.

AVERBAÇÃO DE CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DA CREDORA FIDUCIÁRIA. Procede-se a esta averbação, conforme processo de intimação de devedor fiduciante, recepcionado por meio eletrônico, prenotado sob nº 430.078 em 21/08/2025 e Certidão de Transcurso de Prazo sem Purgação da Mora, expedida em 24/02/2026, por esta Serventia; requerimento datado de 27/02/2026 e 06/03/2026, pela Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros VIII S/A, acompanhado do comprovante de pagamento de ITBI, no valor de R$17.500,00 devidamente quitado, para constar que foi **CONSOLIDADA** a propriedade do imóvel desta matrícula, pelo valor de R$700.000,00, em nome da credora fiduciária **TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS VIII S/A**, já qualificada no Av.12.
Selo Digital: 119909331WM004334490CM26Y

A escrevente autorizada _____ (Gabriela Duarte da Costa).

AV. 15 / 88.584
(Prenotação nº 442.389 de 20/05/2026)

Americana, 23 de junho de 2026.

AVERBAÇÃO DE CUMPRIMENTO DA DISPOSIÇÃO LEGAL CONTIDA NO ARTIGO 27 DA LEI Nº.9.514/97 (LEILÕES NEGATIVOS). Procede-se a esta averbação para constar que as obrigações decorrentes da disposição legal contida no artigo 27, da Lei nº.9.514/97, foram devidamente cumpridas pela credora fiduciária, tendo em vista que os públicos leilões realizados restaram negativos, nos termos do Requerimento datado de 15/05/2026; do Auto Negativo de 1º Público Leilão, datado de 12/05/2026; do Auto Negativo de 2º Público Leilão, datado de 13/05/2026; e, editais eletrônicos do Registro de Imóveis do Brasil datados de 20/04/2026, 22/04/2026 e 23/04/2026.
Selo Digital: 119909331MA004356420QB264

O escrevente autorizado, _____ (Isaac Xavier Barros Junior).

CERTIDÃO

CERTIFICO e dou fé, que a presente cópia é reprodução autêntica da Matrícula CNM: 119909.2.0088584-98, extraída nos termos do artigo 19 § 1º da Lei Federal 6.015/73, e que eventuais ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E REGISTROS DE AÇÕES REAIS E PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS existentes sobre o imóvel objeto da mesma matrícula acham-se noticiados. ABRANGENDO APENAS E TÃO SOMENTE AS MUTAÇÕES OCORRIDAS ATÉ O DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE ANTERIOR A DATA DA SUA EXPEDIÇÃO. Para imóvel situado ona comarca de Nova Odessa, a comtempla informação da situação registral depende da consulta do Oficial de Registro Imobiliário daquela comarca, instalado desde 24/11/2009.

Americana, 06 de novembro de 2026, às 08:33 hs.

Assinado Digitalmente

O selo digital abaixo, poderá ser consultado no site:
https://selodigital.tjsp.jus.br

1199093C3LQ004390997KO26O

Valor cobrado pela Certidão - Protocolo: 492.765

Oficial	Estado	Sefaz	Reg. Civil	Trib. Just.	ISS	Min. Pub.	Total
R$: 45,88	R$: 13,04	R$: 8,92	R$: 2,41	R$: 3,15	R$: 2,29	R$: 2,20	R$: 77,89

Carlos Roberto Bunili
Oficial Delegado

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE AMERICANA
ESTADO DE SÃO PAULO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y9XLW-EQBJS-WQQU3-BVF8G

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar