PROTOCOLO S25020403248D//ALVARO FLS. 001/008

O Décimo Quinto Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.

S25020403248D

Valide aqui este documento

Certifica, a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros do Registro a seu cargo, dêles consta a matrícula do teor seguinte:

MATRÍCULA (CNM)
111252.2.**0142098**-06

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula	ficha
142.098	01

São Paulo, 31 de janeiro de 1996

IMÓVEL: Uma vaga de garagem nº 25, localizada no pavimento... térreo do EDIFICIO RIO NEGRO, situado na rua Águas Formosas, nº 84, no 22º Subdistrito Tucuruvi, possuindo a área útil real de 10,00 metros quadrados, área comum real de 12,907797 metros quadrados e a área total real de 22,907797 metros quadrados, com uma correspondente fração ideal no terreno de..... 10,294713 metros quadrados, ou seja, 0,005147% do todo, tendo a participação nas coisas comuns e despesas de condomínio de 0,5147%. Sem cadastro.

PROPRIETÁRIA: DELAR CONSTRUÇÃO E PLANEJAMENTO LTDA., com sede à rua Dr. Costa Valente, nº 144, conjunto 22, CGC/MF número.. 48.231.971/0001-79.

TÍTULO AQUISITIVO: R.04 em 14 de dezembro de 1982 e R.11 em 08 de agosto de 1984, da matrícula nº 72.823, deste Registro. O Escrevente Autorizado, _____ (Milton Paes da Silva), O Oficial Substituto, _____ (Nelson Amoroso).

.-.-(-.-.

R.01 - 142.098 - São Paulo, 31 de janeiro de 1996.

TRANSMITENTE: DELAR CONSTRUÇÃO E PLANEJAMENTO LTDA., já qualificada como proprietária. (CND do INSS e Certidão da Receita Federal: declaração de que não faz parte de seu ativo permanente).

ADQUIRENTES: MARCO ANTONIO BORGANOGO (RG 8.687.423-SSP/SP,CIC 955.565.168-04), brasileiro, técnico financeiro e sua mulher, MARIA IVONE DE OLIVEIRA BORGANOGO(RG nº 12.237.916-SSP/SP,CIC 008.019.738-00), brasileira, escriturária, casados sob o regime da comunhão de bens, em 22.12.1984, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua dos Corretores nº 170 (Jd.Tremembé), casamento realizado conforme pacto antenupcial lavrado.. no Cartório de Registro Civil do 22º Subdistrito Tucuruvi, livro 368, fls. 218, em 26 de outubro de 1984, devidamente re-

continua no verso

(A) PROTOCOLO S25020403248D
Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/WFN68-8QZZ2-LMSBP-UN7E7
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

matrícula 142.098 | ficha 01 verso

gistrado sob nº 7348, neste Registro.
TÍTULO: Compra e Venda.
FORMA DO TÍTULO: Escritura de 23 de novembro de 1995, de notas do 1º Tabelião desta Capital, livro 2416, fls. 105.
VALOR: R$ 3.300,00 (três mil e trezentos reais). O Escrevente Autorizado, _____ (Milton Paes da Silva), O Oficial Substituto, _____ (Nelson Amoroso).

.-.-.-.-.-.-.-.-.

AV.02 - 142.098 - São Paulo, 06 de Fevereiro de 1996.
Procede-se a presente averbação de ofício, na forma do parágrafo 1º do artigo nº 213, da Lei 6.015/73, para constar que, os nomes corretos dos adquirentes são MARCO ANTONIO BORBANOGO e sua mulher MARIA IVONE DE OLIVEIRA BORBANOGO, e não como constou do R.1 da presente matricula. O Oficial substituto, ... _____ (Nelson Amoroso).

.-.-.-.-.-.-.-.-.

AV.03 - 142.098 - São Paulo, 15 de Fevereiro de 1996
Da certidão nº 024.766/96-8, expedida em 29 de janeiro de 1996 pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel da presente matrícula foi cadastrado pelo contribuinte nº 066.342.0138-2 (Apto e vaga). O Oficial Substituto, ... _____ (Maurino Pavão).

.-.-.-.

R.04 - 142.098 - São Paulo, 15 de Fevereiro de 1996
TRANSMITENTES: MARCO ANTONIO BORBANOGO, técnico financeiro, e sua mulher, MARIA IVONE DE OLIVEIRA BORBANOGO, escriturária, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, conforme pacto antenupcial, lavrado no Tabelião por lei do 22º Subdistrito-Tucuruvi, livro 368, fls. 218, em 26 de outubro de 1.984, registrado sob nº 7.348, neste

continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/WFN68-8QZZ2-LMSBP-UN7E7

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

PROTOCOLO S25020403248D//ALVARO FLS. 002/008

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA (CNM)
111252.2.**0142098**-06

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 142.098 | ficha 02

São Paulo, 15 de Fevereiro de 19 96

Registro, RG nºs 8.687.423-SSP/SP, e 12.237.916-SSP/SP e CPF nº 955.565.168-04 e 008.019.738-80, respectivamente, residentes e domiciliados nesta Capital, à rua dos Corretores nº 170 Jardim Tremembé.

ADQUIRENTE: NELSON AMARO, brasileiro, aposentado, RG nº ..... 2.077.069-SSP/SP, CPF nº 610.064.838-53, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da lei nº 6.515/77, com MARIA DA PE - NHA BRITTO AMARO, brasileira, professora, RG nº 2.259.003-SSP/SP, CPF nº 042.477.398-83, residente e domiciliado nesta Capital à rua Ponte Nova nº 401.

TÍTULO: COMPRA E VENDA.

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 13 de fevereiro de 1.996, de notas do Tabelião por lei do 22º Subdistrito-Tucuruvi, desta Capital, livro 812, fls.206/207.

VALOR: R$ 5.000,00 (cinco mil reais). O Oficial Substituto,- (Maurino Pavão).

R.05 - 142.098 - São Paulo, 08 de maio de 2007.
(prenotação nº 519.983 - 03.05.2007)

TRANSMITENTES: NELSON AMARO, brasileiro, aposentado, RG nº 2.077.069-SSP/SP, CPF/MF nº 610.064.838-53 e sua mulher MARIA DA PENHA BRITTO AMARO, brasileira, aposentada, RG nº 2.259.003-SSP/SP, CPF/MF nº 042.477.398-83, casados no regime da comunhão total de bens, anteriormente a vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados na Rua Águas Formosas nº 84, apto. 26.

ADQUIRENTE: VINICIUS LOPES DE BARROS, brasileiro, solteiro, nascido em 08 de junho de 1976, bancário, RG nº 25.829.396-SSP/SP, CPF/MF nº 923.671.785-34, residente e domiciliado na Avenida Parada Pinto nº 3696.

TÍTULO: Compra e Venda.

Continua no Verso

Mod. 009 - 5.000 - 2/95 - PLATINA

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/WFN68-8QZZ2-LMSBP-UN7E7

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

matrícula 142.098 | ficha 002 verso

FORMA DO TÍTULO: Instrumento particular de 18 de abril de 2007.
VALOR: R$52.000,00 (cinquenta e dois mil reais) inclusive o valor do imóvel da matrícula nº 90.420 deste Registro, sendo R$2.363,88 referentes a utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS dos adquirentes; e R$2.167,00 recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto. A Escrevente autorizada, _____ (Patricia Batista Nascimento e Souza). O Oficial Substituto, _____ (Nelson Amoroso).

R.06 - 142.098 - São Paulo, 08 de maio de 2007.
(prenotação nº 519.983 - 03.05.2007)
DEVEDOR: VINICIUS LOPES DE BARROS, já qualificado.
CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF., com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - Distrito Federal, CNPJ nº 00.360.305/0001-04
TÍTULO: HIPOTECA.
FORMA DO TÍTULO: Instrumento particular de 18 de abril de 2007.
VALOR: R$36.069,12, (trinta e seis mil, sessenta e nove reais e doze centavos), inclusive o valor do imóvel da matrícula nº 90.420 deste Registro, pagáveis por meio de 180 prestações mensais e consecutivas, no valor mensal inicial de R$407,93, com taxa anual de juros nominal de 6,0000% e efetiva de 6,1680%, Sistema de Amortização SAC NOVO, vencendo-se a primeira prestação em 18 de maio de 2007; sendo o imóvel avaliado em R$52.000,00 (apartamento e vaga) para os fins previstos no artigo 1484 do Código Civil Brasileiro. A Escrevente autorizada, _____ (Patricia Batista Nascimento e Souza). O Oficial

Continua na ficha 003

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/WFN68-8QZZ2-LMSBP-UN7E7

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

MATRÍCULA (CNM)
111252.2.**0142098**-06

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

MATRÍCULA	FICHA
142.098	003

São Paulo, 08 de Maio de 2007

Substituto, (Nelson Amoroso).

Av.07 - 142.098 - São Paulo, 24 de fevereiro de 2012. (prenotação nº 642.813 - 14.02.2012). Nos termos do instrumento particular de 28 de dezembro de 2011, é feita esta averbação para ficar constando que a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF., qualificada anteriormente, autorizou o cancelamento da hipoteca registrada sob nº 06 na presente matrícula, ficando em conseqüência cancelado o referido registro. A Escrevente autorizada, (Patricia Batista Nascimento e Souza). O Oficial Substituto, (Nelson Amoroso).

R.08 - 142.098 - São Paulo, 24 de fevereiro de 2012. (prenotação nº 642.814 - 14.02.2012). TRANSMITENTE: VINICIUS LOPES DE BARROS, brasileiro, solteiro, maior, não mantendo união estável, bancário, RG. nº 25.829.396-2-SSP/SP, CPF/MF. nº 923.671.785-34, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Águas Formosas, nº 84, apt° 26A. ADQUIRENTES: DANNIEL MAGALHÃES, brasileiro, solteiro, maior, não mantendo união estável, auxiliar de contabilidade, RG. nº 46.652.293-6-SSP/SP, CPF/MF. nº 381.592.138-40, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Doutor Castro Ramos, nº 514; e, FELIPE ALBERTINI FARIA, brasileiro, solteiro, maior, não mantendo união estável, empresário, RG. nº 43.665.154-3-SSP/SP, CPF/MF. nº 214.777.568-17, residente e domiciliado nesta Capital, na Avenida Guacá, nº 574, apt° 33.

Continua no Verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/WFN68-8QZZ2-LMSBP-UN7E7

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

MATRÍCULA (CNM)
111252.2.**0142098**-06

MATRÍCULA 142.098 | FICHA 003 VERSO

TÍTULO: VENDA E COMPRA.
FORMA DO TÍTULO: Instrumento particular de 13 de fevereiro de 2012.
VALOR: R$15.000,00 (quinze mil reais), que somado ao valor do imóvel da matrícula nº 90.420 deste Registro, perfaz o total de R$190.000,00. A Escrevente autorizada, _____ (Patricia Batista Nascimento e Souza). O Oficial Substituto, _____ (Nelson Amoroso).

R.09 - 142.098 - São Paulo, 24 de fevereiro de 2012. (prenotação nº 642.814 - 14.02.2012).
Nos termos do instrumento particular de 13 de fevereiro de 2012, DANNIEL MAGALHÃES e FELIPE ALBERTINI FARIA, solteiros, já qualificados, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE o imóvel em garantia, nos termos da Lei nº 9.514/97, ao ITAÚ UNIBANCO S/A, com sede nesta Capital, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, Torre Olavo Setubal, CNPJ. nº 60.701.190/0001-04, para garantia da dívida de R$162.690,00 (inclusive o valor do imóvel da matrícula nº 90.420 deste Registro), pagáveis por meio de 360 prestações mensais e consecutivas, no valor inicial de R$1.811,26, com taxa efetiva de juros anual de 11,5000% e taxa nominal de juros anual de 10,9349%, taxa efetiva de juros mensal de 0,9112% e taxa nominal de juros mensal de 0,8685%, e taxa efetiva de juros anual com benefício de 10,0000% e taxa nominal de juros anual com benefício de 9,5689%, taxa efetiva de juros mensal com benefício de 0,7974% e taxa nominal de juros mensal com benefício de 0,7644%; Custo Efetivo Total anual: taxa de juros de 12,3000% e taxa de juros

Continua na ficha 004

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/WFN68-8QZZ2-LMSBP-UN7E7

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

MATRÍCULA (CNM)
111252.2.**0142098**-06

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

MATRÍCULA	FICHA
142.098	004

São Paulo, 24 de Fevereiro de 2012

com benefício de 10,8000%; através do SAC - Sistema de Amortização Constante, vencendo a primeira prestação em 13 de março de 2012, sendo as prestações e o saldo devedor reajustados da forma e condições estabelecidas no título. A alienação fiduciária abrange também o imóvel da matrícula nº 90.420 deste Registro. Valor da Garantia: R $15.000,00. A Escrevente autorizada, _____ (Patricia Batista Nascimento e Souza). O Oficial Substituto, _____ (Nelson Amoroso).

Av.10 - 142.098 - São Paulo, 26 de outubro de 2021.
PRENOTAÇÃO nº. 937.188 - 13/10/2021
Nos termos do Instrumento Particular de 18 de janeiro de 2021, é feita esta averbação, para constar que a fiduciária ITAÚ UNIBANCO S/A, em conformidade com o artigo 25, parágrafos 1º e 2º da Lei nº 9.514/97, autorizou o cancelamento da alienação fiduciária registrada sob nº 09, na presente matrícula, ficando em consequência cancelado referido registro. O Oficial Substituto, _____ (Paulo Ademir Monteiro). (SELO DIGITAL 1112523310000000896885218)
#MD5:C759BDD2C8EE173F0990E276EF5FF33C#

R.11 - 142.098 - São Paulo, 9 de dezembro de 2021.
PRENOTAÇÃO nº. 941.687 - 22/11/2021
TRANSMITENTES: FELIPE ALBERTINI FARIA, brasileiro, solteiro, maior, não mantendo união estável, corretor de

Continua no Verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/WFN68-8QZZ2-LMSBP-UN7E7

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

imóveis, RG. nº 43.665.154-3-SSP/SP, CPF. nº 214.777.568-17, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Antônio Said, nº 56, Lauzane Paulista; e, DANNIEL MAGALHÃES, brasileiro, solteiro, maior, não mantendo união estável, contador, RG. nº 46.652.293-6-SSP/SP, CPF. nº 381.592.138-40, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Bassi, nº 30, Vila Nivi.

ADQUIRENTE: JANUBIO DOS ANJOS FREITAS, brasileiro, solteiro, maior, não mantendo união estável, empresário, RG. nº 63.057.586-1-SSP/SP, CPF. nº 052.589.204-45, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Aguas Formosas, nº 84, apto 26A, Vila Gustavo.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento particular de 11 de novembro de 2021.

VALOR: R$20.000,00 (vinte mil reais), que somado ao valor do imóvel da matrícula nº 90.420 deste Registro, perfaz o total de R$200.000,00. O Escrevente autorizado (Wellington Mariano da Silva). O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro). (SELO DIGITAL 1112523210000000093547821S)

R.12 - 142.098 - São Paulo, 9 de dezembro de 2021.

PRENOTAÇÃO nº. 941.687 - 22/11/2021

Nos termos do instrumento particular de 11 de novembro de 2021, JANUBIO DOS ANJOS FREITAS, solteiro, já qualificado, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE o imóvel em garantia, nos termos da Lei nº 9.514/97, ao ITAÚ UNIBANCO S/A., com sede nesta Capital, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, Torre Olavo Setubal, CNPJ/MF. nº

Continua na ficha 005

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/WFN68-8QZZ2-LMSBP-UN7E7

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

MATRÍCULA (CNM)
111252.2.**0142098**-06

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo
Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2

MATRÍCULA	FICHA
142.098	005

São Paulo, 09 de Dezembro de 2021

60.701.190/0001-04, para garantia da dívida de R$163.420,00 (inclusive o valor do imóvel da matrícula nº 90.420 deste Registro), pagáveis por meio de 340 prestações mensais e consecutivas, no valor inicial de R$1.713,96, com taxa efetiva de juros anual de 8,8000% e taxa nominal de juros anual de 8,4638%, taxa efetiva de juros mensal de 0,7053% e taxa nominal de juros mensal de 0,7053%; Custo Efetivo Total - CET (anual): taxa de juros de 10,0700% e Custo Efetivo Total - CET (mensal): taxa de juros de 0,8000%; através do SAC - Sistema de Amortização Constante, vencendo a primeira prestação em 11/12/2021 e a ultima em 11/03/2050, sendo as prestações e o saldo devedor reajustados da forma e condições estabelecidas no título. A alienação fiduciária abrange também o imóvel da matrícula nº 90.420 deste Registro. Valor para fins de leilão: R$20.000,00. O Escrevente autorizado (Wellington Mariano da Silva) O Oficial Substituto, _____ (Paulo Ademir Monteiro). (SELO DIGITAL 1112523210000000935479210) #MD5:E8E2D1637D8A9EA8A6EF3D02C1D6B372#

Av.13 - 111252.2.0142098-06 - 26 de setembro de 2024.
PRENOTAÇÃO nº. 1.048.314 - 6 de setembro de 2024.
Atendendo o requerimento datado de 27 de agosto de 2024, instruído com o comprovante de pagamento do imposto sobre transmissão de bens imóveis inter-vivos, nos termos do parágrafo 7º do artigo 26 da Lei n.º 9.514/97, procede-se a CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE do imóvel desta matrícula, em nome do fiduciário ITAÚ UNIBANCO S/A., já qualificado, em virtude da não purgação da mora do fiduciante JANUBIO

Continua no Verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/WFN68-8QZZ2-LMSBP-UN7E7

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

DOS ANJOS FREITAS, já qualificado, no procedimento de intimação, em conformidade com o artigo 26 da Lei 9.514/97, prenotado neste Registro sob n° 985.787, em 23 de fevereiro de 2023, cabendo ao fiduciário a obrigatoriedade de efetuar os leilões previstos no artigo 27 da referida Lei. Sendo o valor da consolidação da propriedade de R$20.000,00. O Escrevente Autorizado, (Claudemir Honório Falcão). O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro). (SELO DIGITAL 1112523310000000187462624H)
#MD5:59805593DE9DF0ACF2783359B969B8B2#

ESPAÇO EM BRANCO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/WFN68-8QZZ2-LMSBP-UN7E7

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

Nada Mais consta com relação ao (s) imóvel (is) da (s) Matrícula certificada (s) com referência a alienações e constituições de ônus reais, inclusive aqueles decorrentes de citações reais ou pessoais reipersecutórias, bem como a indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 12/02/2025, além do que foi integralmente dela (s) noticiados (s). O referido em forma reprográfica, nos termos do § 1°. do Artigo 19°. da Lei n°. 6015 de 31/12/73 é verdade e dá fé. CERTIFICA MAIS, que foi prenotado sob número 1.070.890 DE 12/02/25, o Leilão Ngativo, tendo por objeto o imóvel da matrícula retro e supra xerocopiada, que prevalecerá no prazo de trinta dias, estando a mesma em período de análise para registro ou devolução a seguir xerocopiadas.....

ESPAÇO EM BRANCO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/WFN68-8QZZ2-LMSBP-UN7E7

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

Elvio Hispagnol
Rosa Maria Rosa Hispagnol
Advogados

ILUSTRÍSSIMO SENHOR OFICIAL DO 15° CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP.

ITAÚ-UNIBANCO S/A, pessoa jurídica de direito privado, com sede em São Paulo/SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha n° 100 - T. Olavo Setubal – Bairro Pq Jabaquara, inscrito no CNPJ sob n° 60.701.190/0001-04, por seu procurador conforme instrumento de procuração do livro: 11.608 á PÁGINA 325, vem respeitosamente comfundamento na Lei nº 9.517/97, expor e requerer o quanto segue:

Conforme consta na **Av.16** e **Av. 13** das matrículas **n° 90.420 (APTO)** e **n° 142.098 (BOX)**, após a conclusão do procedimento previsto na Lei acima, em **JANUBIO DOS ANJOS FREITAS,** inscrito sob CPF **n° 052.589.204-45,** foi procedida respectivamente, observando os procedimentos estabelecidos na Lei 9.514/97, a averbação da consolidação da propriedade do imóvel a favor do credor fiduciário ITAÚ UNIBANCO S/A.

Após referida consolidação, seguindo o determinado no artigo 27 da Lei 9.514/97 o credor, mediante devida publicação dos editais, realizou os leilões extrajudiciais nos dias **15/01/2025** -1º leilão e **27/01/2025** - 2º leilão, leiloeiro **EDUARDO CONSENTINO**, Leiloeiro Oficial, Matrícula JUCESP nº 616 **(JOÃO VICTOR BARROCA GALEAZZI – preposto em exercício**) os quais restaram negativos**.**

Declara, para os devidos fins de direito, que comunicou os fiduciantes no endereço indicado no contrato das datas, horários e locais da realização dos leilões, na forma do § 2-A, art.27, da Lei 9.514/97 – e-mail e – carta com aviso de recebimento).

Assim, mediante o exposto acima e apresentação dos documentos necessários, requer a esta r. Serventia que se proceda com a averbação dos leilões negativos junto as matrículas **n° 90.420 (APTO)** e **n° 142.098 (BOX)**.

Desde já agradecemos pela atenção e nos colocamos à disposição para quaisquer esclarecimentos necessários através do telefone 11 3257-2066 ramal 22027 e e-mail roney@advhr.com.br.

Neste Termos.
Pede Deferimento.
São Paulo, 06 de janeiro de 2025

FABÍOLA C. MANCINI SCALIANTE CARDOSO
OAB/SP 224.337

***Documento elaborado de forma eletrônica e assinado digitalmente por FABÍOLA C. MANCINI SCALIANTE CARDOSO: 223.490.878-75, nos termos do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2/2001.*

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/WFN68-8QZZ2-LMSBP-UN7E7

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/G892C-4SGIL-H7PCG-XW58H.

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

Itaú Unibanco S.A.

TERMO DE QUITAÇÃO

O **ITAÚ UNIBANCO S.A**. com sede em São Paulo/SP na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha n° 100, inscrito no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, vem, por meio de seu representante legal abaixo assinado, informar que, em execução do contrato de alienação fiduciária n.º 10169493302, firmado entre Itaú Unibanco S.A. e **JANUBIO DOS ANJOS FREITAS** e registrado em 11/11/2021 nas matrículas n° 90.420 (APTO) e 142.098 (BOX) do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, relativo ao imóvel localizado na Rua Águas Formosas, nº 84, Apto n° 26-A, Vaga De Garagem Nº25, Jardim Brasil, São Paulo/SP, CEP: 02210-02, procedeu com os leilões determinados pela Lei n.º 9.514/97, sendo:

(i) **1º Leilão** realizado em 15/01/2025, pelo valor mínimo de R$ 211.445,50, que restou infrutífero; e

(ii) **2º Leilão** realizado em 27/01/2025, pelo valor mínimo de R$ 218.199,80, que também restou infrutífero.

Neste sentido, nos termos da Lei n.º 9.514/97, fica o Contrato AF resolvido, com a extinção da dívida e a quitação recíproca entre as suas partes, a propriedade do Imóvel se consolida integralmente em favor do credor fiduciário, que fica investido da livre disponibilidade do Imóvel para todos os fins e efeitos de direito.

São Paulo, 29 de janeiro de 2025

Itaú Unibanco S.A

RONEY NICELIO TEIXEIRA GOMES
OAB/SP 224.337

FABÍOLA C. MANCINI SCALIANTE CARDOSO
OAB/SP 235.378

***Documento elaborado de forma eletrônica e assinado digitalmente por RONEY NICELIO TEIXEIRA GOMES: 036.840.336-00 e FABÍOLA C. MANCINI SCALIANTE CARDOSO: 223.490.878-75, nos termos do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2/2001.*

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/WFN68-8QZZ2-LMSBP-UN7E7

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/G892C-4SGIL-H7PCG-XW58H.

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

São Paulo, 13 de janeiro de 2025.

Ref.
Nome: JANUBIO DOS ANJOS FREITAS
CPF: 052.589.204-45.
Endereço do Imóvel financiado: Rua Águas Formosas, Nº84, apto 26-A, Ed. Rio Negro, Vaga De Garagem Nº25, Bairro Jardim Brasil, São Paulo/SP, CEP 02210-020.
Número do Contrato de Financiamento Imobiliário: 10169493302

Prezado(a) Senhor(a),
O ITAÚ UNIBANCO S.A. vem, NOTIFICÁ-LO que o imóvel acima identificado será levado a leilões extrajudiciais, nos termos da Lei 9.514/97, os quais ocorrerão nas seguintes datas:

1º leilão:
Data: 15/01/2025
Horário: 14:00
Local: Presencial na Avenida Fagundes Filho, n° 145, conjunto 22 - Vila Monte Alegre, São Paulo/SP, CEP: 04304-010 e on-line através do site www.biasileiloes.com.br

2º leilão:
Data: 27/01/2025
Horário: 14:00
Local: Presencial na Avenida Fagundes Filho, n° 145, conjunto 22 - Vila Monte Alegre, São Paulo/SP, CEP: 04304-010 e on-line através do site www.biasileiloes.com.br

* O segundo leilão será realizado apenas em caso de não arrematação do imóvel no primeiro leilão.

Para diminuir o impacto dos efeitos da pandemia causada pelo COVID-19 prorrogamos as datas dos leilões, que serão realizados nas datas indicadas acima, ultrapassando o prazo mínimo estabelecido na Lei 9.514/97.

Além disso, você tem o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas de que trata o § 2º B do artigo 27 da Lei 9.514/97, aos valores correspondentes ao ITBI e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do Itaú, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo-lhe, também o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive custas e emolumentos.

Importante: o Direito de preferência poderá ser exercido até a arrematação do imóvel, que poderá ocorrer no primeiro público leilão. Caso não ocorra a arrematação no primeiro público leilão, você poderá exercer o seu direito de preferência até a data de realização do segundo público leilão, mediante pagamento ao Itaú, valendo-se das formas previstas nesta notificação. Caso queira exercer o seu direito de preferência e obter maiores informações sobre os valores atualizados, contate o Leiloeiro nos canais indicados abaixo.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/WFN68-8QZZ2-LMSBP-UN7E7

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/G892C-4SGIL-H7PCG-XW58H.

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

Leiloeiro: Biasi Leilões; Tel (11) 4083-2575; Avenida Fagundes Filho, n° 145, conjunto 22 - Vila Monte Alegre, São Paulo/SP, CEP: 04304-010; www.biasileiloes.com.br

Forma de pagamento: Caso você tenha interesse em exercer o direito de preferência, você poderá realizar o pagamento por meio de transferência bancária ao Itaú ou a quem este indicar.

Caso ao receber esta notificação, V.Sa. já houver exercido o direito de preferência referente ao imóvel, solicitamos que desconsidere esta carta.

Atenciosamente,

Itaú Unibanco S.A.

Canais de Atendimento do **Itaú**: Central de Atendimento **Itaú** Imobfone (4004-7051) (capitais e regiões metropolitanas) ou 0300-7897051 (demais localidades), em dias úteis, das 9 às 21 horas, SAC – **Itaú** (0800-7280728), SAC exclusivo para atendimento ao deficiente auditivo ou de fala (0800-7221722), Fale Conosco (www.itau.com.br) todos os dias, 24 horas e Ouvidoria Corporativa **Itaú** (0800-5700011) em dias úteis das 9h às 18 h, Caixa Postal nº 67.600 – CEP 03162-971.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/WFN68-8QZZ2-LMSBP-UN7E7

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/G892C-4SGIL-H7PCG-XW58H.

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

CERTIFICA FINALMENTE, que o Vigésimo Segundo Subdistrito Tucuruví desta Capital, passou a pertencer a esta Circunscrição desde a instalação desta Serventia, em data de quinze de maio de mil novecentos e quarenta e quatro, tendo pertencido antes à Décima Segunda Circunscrição desta Capital. O referido em forma reprográfica, nos termos do §1°. do Artigo 19°. da Lei n°. 6015 de 31/12/1973, é verdade e dá fé. São Paulo, 14/02/2025. Eu, (Alvaro Contarini Araujo), auxiliar, a digitei. Eu, (Marcos Roberto Teixeira), escrevente autorizado, procedi as buscas e verificações, e a subscrevo. (A presente certidão é expedida e assinada eletronicamente, conforme artigos 217, da Lei 10.406/2002 e 161 da Lei 6.015/73 e Medida Provisória n. 2.200 de 28/06/2001).

15º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital **ROSVALDO CASSARO** **Oficial** **PAULO ADEMIR MONTEIRO** **Oficial Substituto** **(art.20 § 1º. Lei 8935/94)** **José Odival Figueiredo Malheiros** **Oficial Substituto** **Romeu Alves da Silva** **José Júlio Leite** **Edson Souza da Silva** **Escreventes Autorizados** **(art.20 § 3º. Lei 8935/94)** Rua Conselheiro Crispiniano, 29 - 3º. Andar São Paulo/SP - Telefone (11)3120-9884	**15º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital** Oficial R$ 44,20 Estado R$ 12,56 Sec. Fazenda R$ 8,60 Reg. Civil R$ 2,33 Trib. Justiça R$ 3,03 Min. Público R$ 2,12 Município R$ 0,90 Total R$ 73,74 **SELAGEM RECOLHIDA NA GUIA Nº. 032/02/25**

"O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 DIAS A CONTAR DA DATA SUPRA PARA EFEITOS EXCLUSIVAMENTE NOTARIAIS."

Selo Digital 1112523C300000202056425H consulte em https://selodigital.tjsp.jus.br

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/WFN68-8QZZ2-LMSBP-UN7E7.pdf

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