lucas_s 651886 07/04/2025 16:52:23 1 CNM 111278.2.0018209-53

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=61CEFD8E-CC8E-4B1F-ADDA-86328B0629BA

CNM: 111278.2.0018209-53

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

16.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

matrícula 18.209 | ficha 1

São Paulo, 1º de novembro de 1978

IMÓVEL:- UM TERRENO, à Rua E-11, lote 21 da quadra 37 na Vila Guilhermina, 38º subdistrito- Vila Matilde, medindo ---- 10,00m de frente para a citada rua, 32,00m do lado que divide com o lote 20, 32,00m do outro lado onde divide com o lote 22 e 10,00m nos fundos onde divide com o lote 12, com a/ área de 320,00m2.

PROPRIETÁRIOS:- OSCAR HERMINIO FERREIRA FILHO e sua mulher - MARIA AMELIA FERREIRA, brasileiros, portadores das Cédulas - de Identidade R.G. 400.079 e 804.113, respectivamente, ins - critos em comum no CPF sob número 008.453.108-87, residentes e domiciliados nesta Capital.
CONTRIBUINTE:- 113.053.0001- **em maior área.**
REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição 63.193 do 9º Cartório de Registro.-
O OFICIAL:-

R-1/ 18.209 **Por escritura de venda e compra de 05 de julho de 1.978, lavrada nas notas do 4º Tabelião da Capital(Livro- 1.420 fls.185), o imóvel foi transmitido á COMPANHIA - - ITAQUERA DE COMÉRCIO E INDÚSTRIA., com séde nesta Capital, - inscrita no CGC sob número 61.082.376/0001-81, pelo preço de Cr$153.455,76(cento e cinquenta e três mil quatrocentos e - cinquenta e cinco cruzeiros e setenta e seis centavos).São - Paulo,** 1º **de** novembro **de 1.978.O ESCREVENTE AUTORIZADO:-**

R-2/18.209. Por instrumento particular datado de 04 de novembro de 1978, o imóvel ficou compromissado, em caráter irretratável e irrevogável, a ANTONIO MARTINS, brasileiro, controlador de contratos, RG nº 5.845.158 casado com MARIA DE LOURDES CORREIA MARTINS, portuguesa, do lar, inscritos no CPF sob nº 062.388.078-49, domiciliados nesta Capital, pelo preço de - - Cr$704.000,00, sendo que já foram pagos Cr$70.430,00, ficando os restantes para serem pagos por meio de 66 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 04 de dezembro - de 1978, na forma do título. São Paulo, 07 de fevereiro de -- 1979. O escrevente autorizado.

(continua no verso)

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br/ saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

lucas_s 651886 07/04/2025 16:52:23 2 CNM 111278.2.0018209-53

CNM: 111278.2.0018209-53

matrícula 18.209 | ficha 1 verso

AV-3/ 18.209 .- Conforme requerimento datado de 02 de julho de 1984, a COMPANHIA ITAQUERA DE COMÉRCIO E INDÚSTRIA, teve sua denominação social alterada para ITAQUERA DE COMÉRCIO E INDÚSTRIA LIMITADA, o que se comprova pela Ata da Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 30 de julho de 1983, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob nº 31.595/84, em 17 de abril de 1984.- São Paulo, 12 - de setembro de 1.984.- O escrevente autorizado,---------- Maria Helena Santos

AV-4/ 18.209.- Conforme escritura datada de 08 de abril de - 1.985 (livro 1856 - fls 141) das notas do 4º Tabelião desta Capital, a Rua E-11, tem atualmente a denominação de Rua-Braço da Cruz, o que se comprova pela Certidão número - - - - 047263/85-7, expedida em 10 de abril de 1.985, pela Prefeitura do Município de São Paulo.- São Paulo, 24 de abril de - - 1.985.- O escrevente autorizado, Dois mais de O. Silva.

AV-5/ 18.209.- Conforme escritura datada de 08 de abril de - 1.985 (livro 1856 - fls 141) das notas do 4º Tabelião desta Capital, é feita a presente averbação, a fim de ficar - - constando que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente é cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo, pelo contribuinte nº 113.053.0022-9, o que se comprova pelo recibo - de Imposto Territorial, relativo ao exercício de 1.984, emitido pela citada Prefeitura.- São Paulo, 24 de abril de - - 1.985.- O escrevente autorizado, Dois mais de O. Silva

R-6/ 18.209.- Por escritura de venda e compra datada de 08 -- de abril de 1.985 (livro 1856 - fls 141) das notas do 4º - Tabelião desta Capital, a proprietária ITAQUERA DE COMERCIO E INDUSTRIA LIMITADA, com sede nesta Capital, inscrita no -- CGC/MF sob nº 61.082.376/0001-81, transmitiu o imóvel à ANTONIO MARTINS, brasileiro, controlador de contratos, RG. nº -- 5.845.158-SSP/SP e CIC nº 062.388.078-49, casado no regime - da comunhão de bens, anteriormente a Lei 6.515/77 com MARIA-LOURDES CORREA MARTINS, portuguesa, do lar, RG. número - - - 2.284.350-DOPS/SP, domiciliados nesta Capital, em cumprimento ao compromisso registrado sob nº 2, nesta matrícula, pelo preço de Cr$704.000.- Valor venal Cr$838.520.- São Paulo, 24 de abril de 1.985.- O escrevente autorizado, - - - - - - - - - - Dois mais de O. Silva

AV-7/ 18.209.- Da escritura referida no registro nº 8, desta matricula, e Cedula de Identidade de Estrangeiro expedida

(continua na ficha nº 2):- - - -

D.A.C. D.A.C. D.A.C. D.A.C.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=64CEFD8E-CC8E-4B1F-ADDA-86328B0629BA

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br/ saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado .onr

lucas_s 651886 07/04/2025 16:52:23 3 CNM 111278.2.0018209-53

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=61CEFD8E-CC8E-4B1F-ADDA-86328B0629BA

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br/ saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

CNM: 111278.2.0018209-53

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

16.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 18.209 | ficha 2

São Paulo, 07 de outubro de 1.994

(continuação da ficha número 01 (UM) - - - - - - - - - - - -

em 15 de setembro de 1.987, pela SE/DPMAF, MARIA LOURDES CORREA MARTINS foi recadastrada como estrangeira sob número - RNE W-531.713-J.- São Paulo, 07 de outubro de 1.994.- O escrevente autorizado,

R-8/ 18.209 .- Por escritura de venda e compra datada de 15 de setembro de 1.994 (livro 737-fls.163) das notas do Tabelião do Distrito de Ermelino Matarazzo, desta Capital, os proprietários ANTONIO MARTINS, brasileiro, controlador de contratos, RG nº 5.845.158-SP, e sua mulher MARIA LOURDES CORREA MARTINS, portuguesa, do lar, RNE nºW-531713-J, inscritos no CPF/MF sob nº 062.388.078-49, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua NelsonMadureira nº 395, transmitiram o imóvel à LUIZ CARLOS DOS ANJOS, brasileiro, bancário, RG nº 7.668.000-SP, CIC nº 949.325.068-72, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com SILVIA REGINA GENTIL DOS ANJOS, brasileira, do lar, RG nº 14.983.755-SP, CIC nº 042.333.628-20, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Iolanda Xande Nunes nº 162, pelo preço de R$10.000,00.- São Paulo, 07 de outubro de 1.994.- O escrevente autorizado

AV-9/ 18.209- Conforme requerimento datado de 08 de fevereiro de 2.007, Auto de Conclusão nº 0502183969 emitido em 07 de outubro de 1.996, Recibo de Imposto Predial Relativo ao exercício de 2.007 ambos expedidos pela Prefeitura do Município de São Paulo e Certidão Negativa de Débito - CND nº 022352007-21005070 expedida em 01 de fevereiro 2.007 pelo INSS, no terreno foi construído um prédio que recebeu o nº 386 da Rua Braço da Cruz, com a área construída de 228,05m².- Valor da construção R$126.702,00.- São Paulo, 15 de fevereiro de 2.007.- Escrevente Substituto, (Dora Maria de Oliveira Penna).

(CONTINUA NO VERSO)

lucas_s 651886 07/04/2025 16:52:23 4 CNM 111278.2.0018209-53

CNM: 111278.2.0018209-53

matrícula 18.209 | ficha 2 verso

AV-10/ 18.209.- Do instrumento particular referido no registro nº 11, desta matricula, o número correto do RG de LUIZ CARLOS DOS ANJOS é 7.668.000-9-SSP/SP e o de sua mulher SILVIA REGINA GENTIL DOS ANJOS é 14.983.755-0-SSP/SP.- São Paulo, 01 de junho de 2009.- Escrevente substituto, (Dora Maria de Oliveira Penna).

R-11/ 18.209.- Por instrumento particular de venda e compra datado de 11 de maio de 2009, na forma do artigo 38 da Lei 9514, de 20 de novembro de 1997, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, e pela Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, os proprietários LUIZ CARLOS DOS ANJOS, brasileiro, bancário, RG nº 7.668.000-9-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 949.325.068-72 e sua mulher SILVIA REGINA GENTIL DOS ANJOS, brasileira, do lar, RG nº 14.983.755-0-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 042.333.628-20, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Braço da Cruz, nº 386, Vila Guilhermina, nesta Capital, transmitiram o imóvel a VICENTE RAMOS PIMENTA, português, solteiro, maior, comerciário, RNE número V-513339-R-CGPI/DIREX/DPF, inscrito no CPF/MF sob número 232.817.838-30, residente e domiciliado na Rua Atuai, nº 143, Aptº 74, Vila Esperança, nesta Capital, pelo preço de R$310.000,00.- São Paulo, 01 de junho de 2009.- Escrevente substituto, (Dora Maria de Oliveira Penna).

R-12/ 18.209.- Do instrumento particular referido no registro nº 11, desta matrícula, entre as partes, como devedor fiduciante VICENTE RAMOS PIMENTA, já qualificado e como credora fiduciária COMPANHIA HIPOTECÁRIA UNIBANCO – RODOBENS, com sede na Avenida Francisco das Chagas Oliveira, nº 2.500, na Cidade de São José do Rio Preto, neste Estado, inscrita no CNPJ/MF sob número 02.868.100/0001-60, constituiu o imóvel objeto desta matrícula em propriedade fiduciária e transferida a sua propriedade resolúvel a COMPANHIA HIPOTECÁRIA UNIBANCO – RODOBENS, já qualificada,

(CONTINUA NA FICHA Nº 3)

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=61CEFD8E-CC8E-4B1F-ADDA-86328B0629BA

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br/ saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

lucas_s 651886 07/04/2025 16:52:23 5 CNM 111278.2.0018209-53

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=61CEFD8E-CC8E-4B1F-ADDA-86328B0629BA

CNM: 111278.2.0018209-53

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

matrícula	ficha
18.209	3

São Paulo, 01 de junho de 2009.

(CONTINUAÇÃO DA FICHA Nº 2)
em garantia da dívida no valor de R$121.000,00 que equivale a 48,4% de provisão que será paga em 61 parcelas mensais e sucessivas, sendo, nesta data, 60 parcelas no valor principal de R$2.000,00 cada uma; e 01 no valor de R$1.000,00. Tais parcelas serão reajustadas mensalmente, desde a data da realização do saque do financiamento, pela variação mensal do índice e dos juros remuneratórios utilizados para a remuneração básica dos depósitos em poupança pessoa física (TR - Taxa Referencial + juros, bem como serão acrescidas do valor devido a título de prêmio mensal de seguro em grupo do tipo "prestamista" e do valor devido a título de taxa de gerenciamento, tudo conforme convencionado no Contrato de Financiamento. As parcelas terão vencimento no dia 10 (dez) de cada mês, tendo a primeira delas vencido no dia 10 de abril de 2009, na forma prevista no título.- Incorporando-se desde já a garantia fiduciária todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas.- Por força da Lei 9.514/97, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se VICENTE RAMOS PIMENTA, já qualificado, possuidor direto do imóvel e COMPANHIA HIPOTECÁRIA UNIBANCO - RODOBENS, já qualificada, possuidora indireta do imóvel.- São Paulo, 01 de junho de 2009.- Escrevente substituto, - - - - - - - - - - - -
(Dora Maria de Oliveira Penna).

AV-13/ 18.209.- Conforme requerimento datado de 07 de outubro de 2013 e Ata da Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 30 de setembro de 2011, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob nº 299.441/13-1 em 05 de agosto de 2.012, a COMPANHIA HIPOTECÁRIA UNIBANCO - RODOBENS teve sua denominação social alterada para RODOBENS COMPANHIA HIPOTECÁRIA.- São Paulo, 14 de novembro de 2.013.- Escrevente substituto,
(Dora Maria de Oliveira Penna).

AV-14/ 18.209.- Conforme requerimento datado de 07 de outubro de 2013, firmado pela RODOBENS COMPANHIA HIPOTECÁRIA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.868.100/0001-60, comprovando a quitação das obrigações assumidas no contrato registrado sob nº 12, nesta

(continua no verso)

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br/ saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

lucas_s 651886 07/04/2025 16:52:23 6 CNM 111278.2.0018209-53

matrícula, procede-se ao cancelamento da alienação fiduciária constante do citado registro.- Valor R$121.000,00,.- São Paulo, 14 de novembro de 2013.- Escrevente Substituto, (Dora Maria de Oliveira Penna).

R-15/ 18.209. - Por instrumento particular de venda e compra datado de 31 de outubro de 2013, na forma do Artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei 5.049, de 29 de junho de 1966 e nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, o proprietário VICENTE RAMOS PIMENTA, já qualificado, residente e domiciliado na Rua Braço da Cruz nº 386, Vila Guilhermina, nesta Capital, transmitiu o imóvel a ISAIAS ABREU DE OLIVEIRA, brasileiro, gerente de vendas, RG nº 20.457.804-8-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 126.526.508-90, e sua mulher MEIRE MENESES ABREU DE OLIVEIRA, brasileira, administradora, RG nº 26.512.810-9-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 253.682.918-92, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Praça Araruva nº 136, Vila Matilde, nesta Capital, pelo preço de R$800.000,00, sendo que a importância de R$441.000,00 já foi paga com recursos próprios. – São Paulo, 14 de novembro de 2013. - Escrevente Substituto, - - - - (Dora Maria de Oliveira Penna).

R-16/ 18.209. - Do instrumento particular referido no registro nº 15 desta matrícula, os proprietários **alienaram fiduciariamente** o imóvel, transferindo a sua propriedade resolúvel ao ITAÚ UNIBANCO S/A, com sede nesta Capital, à Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.701.190/0001-04, para a garantia da dívida no valor de R$402.000,00 a ser paga por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, pelo SAC - Sistema de Amortização Constante, no valor inicial total de R$4.131,76, com a taxa efetiva de juros mensal de 0,9112% que corresponde à taxa efetiva de juros anual de 11,5000%; taxa nominal de juros mensal de 0,9112% que corresponde à taxa nominal de juros anual de 10,9349%; a taxa efetiva de juros mensal com beneficio de 0,6898%, correspondente à taxa efetiva

(continua na ficha nº.4)

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=61CEFD8E-CC8E-4B1F-ADDA-86328B0629BA

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br/ saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado .onr

lucas_s 651886 07/04/2025 16:52:23 7 CNM 111278.2.0018209-53

CNM: 111278.2.0018209-53

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

matrícula	ficha
18.209	4

São Paulo, 14 de novembro de 2013

(continuação da ficha nº.3)
de juros anual com benefício de 8,6000% e a taxa nominal de juros mensal com benefício de 0,6898% correspondente à taxa nominal de juros anual com benefício de 8,2785%, vencendo-se a primeira prestação no dia 30 de novembro de 2013, sendo que as prestações serão reajustadas mensalmente mediante a aplicação de percentual igual ao utilizado para a atualização dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), mantidos nas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança Empréstimo – SBPE, na forma prevista no título. - São Paulo, 14 de novembro de 2013. - Escrevente Substituto, (Dora Maria de Oliveira Penna).

AV-17/18.209 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA
Averbado em 07 de abril de 2025 - Prenotação nº 651.886 de 19/04/2024
Selo Digital: 1112783311 10D30065188625G
Conforme requerimento datado de 21 de março de 2025, instruído com a notificação feita aos fiduciantes ISAIAS ABREU DE OLIVEIRA e sua mulher MEIRE MENESES ABREU DE OLIVEIRA, já qualificados, e com o comprovante de pagamento do imposto de transmissão, nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, procede-se à presente averbação da CONSOLIDAÇÃO da propriedade do imóvel desta matrícula, em nome do fiduciário ITAÚ UNIBANCO S/A, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, Torre Olavo Setúbal- Bairro Parque Jabaquara, nesta Capital. Valor R$1.029.827,00.
Julie Aparecida Dovigue de Menezes
Escrevente Autorizada

**** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO****
**** VIDE CERTIDÃO NO VERSO ****

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=61CEFD8E-CC8E-4B1F-ADDA-86328B0629BA

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br/

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

18.209

República Federativa do Brasil - Estado de São Paulo
16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Vanda Mª de Oliveira Penna Antunes da Cruz - Oficial

Prenotação nº 651886

Certifico e dou fé que a presente certidão foi extraida nos termos do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6015/73 e representa a situação jurídica do imóvel de nº **18209**, abrangendo **ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, além do que foi relatado na presente certidão**. A validade desta certidão, para fins de lavratura de escritura pública é de 30 dias, contados da data de sua expedição, conforme disposto no artigo 1º, inciso V, do Decreto 93.240/86. O documento eletrônico deverá estar assinado com **CERTIFICADO DIGITAL ICP – Brasil**. Sempre que a certidão revelar aquisição de propriedade com mais de 20 anos será considerada vintenária.

São Paulo, 07 de abril de 2025

(ASSINADO DIGITALMENTE)

Dora Maria de Oliveira Penna, Escrevente Substituta

Recolhimento conforme art.12 da Lei 11331/2002

CERTIDÃO JÁ COTADA NO TÍTULO

Certidão autenticada mediante chancela mecânica

O 31º Subdistrito PIRITUBA pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis, desde 20/05/1944 até a presente data, tendo pertencido anteriormente ao 11º Oficial de Registro de Imóveis. O 37º Subdistrito ACLIMAÇÃO pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis, desde 20/05/1944, tendo pertencido anteriormente ao 1º Oficial de Registro de Imóveis. O 38º Subdistrito VILA MATILDE pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis de 01/01/1972, tendo pertencido anteriormente ao 9º Oficial de Registro de Imóveis. O 43º Subdistrito JAGUARA pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis desde 01/12/1963, sendo resultante de um desmembramento do 31º Subdistrito PIRITUBA. O Munícipio de OSASCO pertenceu a este 16º Oficial de Registro de Imóveis no período de 20/05/1944 até 03/07/1966, data em que foi instalada aquela Comarca, sendo que anteriormente pertencia ao 11º Oficial de Registro de Imóveis. Sendo que para fins filiatórios o interessado deverá solicitar certidões nos Cartórios antecessores.

Rua Pamplona, 1593 - Jardim Paulista - CEP 01405-002 - São Paulo - SP - (11) 3572-0580 - www.16ri.com.br

A consulta do selo digital, através do endereço https://selodigital.tjsp.jus.br, possibilita a verificação da procedência e das informações referentes aos dados do ato praticado pela serventia.

Selo Digital: 1112783C31A3610065188625S

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=61CEFD8E-CC8E-4B1F-ADDA-86328B0629BA

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br/

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado