Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DÉCIMO OITAVO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula 130.976 | ficha 01

São Paulo, 25 de abril de 1996

IMOVEL:- O APARTAMENTO Nº.21, localizado no 2º. andar do EDIFICIO QUEEN ELIZABETH, situado à RUA ELIZABETH BARBEGIAN BALDINATO, nº. 99, no 13º. Subdistrito,Butantã, com a área real privativa de 96,280m2, incluindo um armário individual, localizado no 1º ou 2º subsolos, a área real comum de divisão não proporcional de 48,520m2, (correspondente a 02 (duas) vagas de uso indeterminado na garagem coletiva, localizadas nos 1º ou 2º subsolos, para a guarda de 2 (dois) carros de passeio, com emprego de manobrista), mais a área real comum de divisão proporcional de 61,193m2, perfazendo a área real total de 205,993m2, correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 2,500%.

CONTRIBUINTES:- números 171.173.0001-8 e 171.173.0002-6 em maior área.

PROPRIETARIA:- TECNISA ENGENHARIA E COMERCIO LTDA, inscrita no CGC nº. 49.502.677/0001-17, com sede nesta Capital, à Rua Haddock Lobo, nº. 1.307, 14º andar, conjuntos nºs 141/144.

REGISTROS ANTERIORES:- R.20/7.575, R.5/31.176 e matrícula nº 119.571 (fusão) todos deste Cartório.

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes C. Palma

Suely de Menezes C. Palma

Av.1 em 25 de abril de 1996

ONUS HIPOTECARIO

Conforme R.3/119.571 deste Cartório, o imóvel em maior área,

- continua no verso -

R5

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/CHGVM-3YVGQ-DXZG7-9EYKM
1309760
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

foi dado em primeira, única e especial hipoteca, ao BANCO ITAÚ S/A, para garantia da dívida de R$1.892.099,68, destinada a construção do EDIFICIO QUEEN ELIZABETH; posteriormente foi feita a averbação nº 4 na referida matrícula, para constar que a devedora TECNISA ENGENHARIA E COMERCIO LTDA, deu em cessão fiduciária ao credor BANCO ITAÚ S/A, a totalidade dos seus direitos decorrentes da alienação do empreendimento ou de cada uma de suas unidades; e pela averbação nº 7 na citada matrícula, as partes contratantes, retificaram e ratificaram a dívida hipotecária objeto do R.3, atualmente importando em R$1.929.036,76, para constar a prorrogação do prazo de carência para a construção do empreendimento, de 12 para 19 meses, e o prazo de carência para a produção e comercialização de 24 para 31 meses, em virtude do quê as datas previstas para o vencimento do contrato, vencimento do prazo de carência para a produção e comercialização, vencimento do prazo de carência para construção, início do prazo de 12 meses de carência para a comercialização com financiamento assegurado para as unidades, data da apuração da dívida, data do pagamento total do empréstimo ou do início da fase de amortização do financiamento, início da amortização mensal e data de vencimento da primeira prestação foram alteradas para 01.03.2.002, 01.03.1.997, 01.03.1996, 01.03.1996, 01.03.1996, 01.03.1997, 01.03.1997 e 01.04.1997, respectivamente.

A Escrevente Autorizada, _____

Suely de Menezes C. Palma

- continua na ficha 02 -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/CHGVM-3YVGQ-DXZG7-9EYKM

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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DÉCIMO OITAVO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula 130.976 | ficha 02

São Paulo, 25 de abril de 19 96

Av.2 em 25 de abril de 1996

ABERTURA DE MATRICULA

Procede-se esta averbação, à vista do instrumento particular datado de 1º de abril de 1996, para constar que a proprietária TECNISA ENGENHARIA E COMERCIO LTDA, já qualificada, representada por Meyer Joseph Nigri, RG 4.900.007 e CPF 940.088.258-00, autorizou a abertura desta matrícula.

A Escrevente Autorizada, _____
Suely de Menezes C. Palma

Microfilme;Protocolo nº. 253.194

Av.03 em 2 de Dezembro de 1998

CANCELAMENTO PARCIAL DE CESSÃO FIDUCIÁRIA E DA HIPOTECA

Procede-se a presente averbação, à vista do instrumento particular datado de 18 de novembro de 1998, nos termos do que dispõe o artigo 251 da Lei 6.015/73, para constar que o BANCO ITAÚ S/A., representado por Antonio Carlos Ventura e Wilson Peres Caño, na qualidade de credor da TECNISA ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA., autorizou o cancelamento parcial da cessão fiduciária e da hipoteca mencionadas na Av.01, ficando em consequencia desligado da referida garantia hipotecária, o imóvel objeto desta matrícula.

A Escrevente Autorizada, _____
Suely de Menezes C. Palma

Microfilme – Protocolo nº 293.081

- continua no verso -

R5

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/CHGVM-3YVGQ-DXZG7-9EYKM

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 130.976 | ficha 02 verso | LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Av.4 em 8 de Janeiro de 1999

CADASTRO ATUAL

Procede-se a presente averbação, à vista da escritura referida no R.5, para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado atualmente, na Prefeitura do Município de São Paulo, pelo contribuinte nº.171.713.0027-1, conforme prova o recibo de imposto do exercício de 1.998.

A Escrevente Autorizada, _____

Suely de Menezes C. Palma

R.5 em 8 de Janeiro de 1999

VENDA E COMPRA

Pela escritura datada de 15 de dezembro de 1.998 do 9º Tabelião de Notas desta Capital, (Livro 6.565, folhas 367), a proprietária, TECNISA ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA, já qualificada, representada por Tomas Laszlo Banlaky, RG.8.331.935-SP e Mariza Bregano, RG.7.610.393-SP, transmitiu o imóvel objeto da presente matrícula, por venda feita a, MARLON ALBERTO WEICHERT, Procurador da República, e sua mulher ANDRÉA FERNANDES PINTO WEICHERT, consultora de impostos, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens na vigência da Lei 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob o nº.194 na 4ª Circunscrição de Niterói-RJ, RG. nºs.07.599.290-9-IFP/RJ e 06.255.993-5-IFP/RJ e CPF nºs.005.485.577/21 e 893.232.037/34, respectivamente, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Elizabeth Barbegian Baldinato, nº.99,

- continua na ficha 3 -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/CHGVM-3YVGQ-DXZG7-9EYKM

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

apartamento 21; pelo valor de R$.143.528,25 (cento e quarenta e três mil, quinhentos e vinte e oito reais, e vinte e cinco centavos). A presente venda cumpre instrumento particular de compromisso de venda e compra datado de 28 de outubro de 1.996, não registrado. Consta do título declaração da vendedora que o imóvel objeto da presente matrícula faz parte de seu ativo circulante, e não pertence e nunca pertenceu ao seu ativo permanente, ficando desta forma dispensada da apresentação da Certidão Negativa de Débito da Receita Federal, conforme dispõe o Decreto 90.817/85, em vigor, nos termos do Parecer MPS/CJ Nº.41/92, confirmado pela SRF e acolhido na decisão proferida no processo CG.97.806/93; apresentando, porém, a CND do INSS Nº.300.571, expedida em 27 de outubro de 1.998 pela Agência desta Capital.

A Escrevente Autorizada, _____
Suely de Menezes C. Palma

Microfilme – Protocolo nº 294.607

Av.6 em 19 de Fevereiro de 2001

CORREÇÃO

Procede-se a presente averbação, à vista da escritura referida no registro seguinte, para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula, é cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo, pelo contribuinte nº 171.173.0027-1, conforme prova o recibo de imposto do exercício de 2.000 e não como constou da Av.4 desta matrícula, correção essa feita nos termos do parágrafo 1º do artigo 213 da Lei 6.015/73.

- continua no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/CHGVM-3YVGQ-DXZG7-9EYKM

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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/CHGVM-3YVGQ-DXZG7-9EYKM

A Escrevente Autorizada, _____
Suely de Menezes Carvalho Palma

R.7 em 19 de Fevereiro de 2001

VENDA E COMPRA

Pela escritura datada de 23 de janeiro de 2.001, do 28º Tabelião de Notas desta Capital, (Livro 785, fls. 323), os proprietários pelo R.05, MARLON ALBERTO WEICHERT e sua mulher ANDRÉA FERNANDES PINTO WEICHERT, já qualificados, **transmitiram o imóvel objeto da presente matrícula, por venda feita** a CICERO SEITO YOSHIDA, comerciário, RG 9.691.737-4/SP, CPF 022.427.008-71 e sua mulher NOEMIA MITIKO YOSHIDA, analista de sistema, RG 15.239.909-4/SP, CPF 084.544.908-76, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Alves de Almeida nº 1.007, Vila Formosa, pelo valor de R$140.000,00 (cento e quarenta mil reais).

A Escrevente Autorizada, _____
Suely de Menezes Carvalho Palma

R.8 em 19 de Fevereiro de 2001

HIPOTECA

Pela escritura referida no registro anterior, os proprietários pelo R.07,

- continua na ficha 4 -

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

CICERO SEITO YOSHIDA e sua mulher NOEMIA MITIKO YOSHIDA, já qualificados, **deram o imóvel objeto da presente matrícula, em primeira, única e especial hipoteca** a MARLON ALBERTO WEICHERT e sua mulher ANDREA FERNANDES PINTO WEICHERT, já qualificados, para garantia da dívida no valor de R$30.000,00 (trinta mil reais), que serão pagos por meio de 06 (seis) prestações mensais e consecutivas, no valor de R$5.000,00 cada uma, vencendo a primeira em 23 de fevereiro de 2.001 e as demais em igual dia, ou dia útil posterior, se aquele não for dia útil, dos meses subsequentes, até final liquidação, as quais são representadas por iguais números de notas promissórias de emissão dos compradores, em favor dos vendedores. Em caso de mora no pagamento de qualquer uma das prestações supra, a dívida será considerada imediata, integral e antecipadamente vencida, inclusive as prestações vincendas, constando do título multa e outras condições.

A Escrevente Autorizada, _____

Suely de Menezes Carvalho Palma

Microfilme – Protocolo nº 335.529

Av.9 em 12 de Março de 2002

CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Do instrumento particular de 29 de novembro de 2001, consta que, os credores MARLON ALBERTO WEICHERT e sua mulher ANDRÉA FERNANDES PINTO WEICHERT, já qualificados, **autorizaram o cancelamento da hipoteca objeto do R.8, desta matrícula.**

- continua no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/CHGVM-3YVGQ-DXZG7-9EYKM

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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/CHGVM-3YVGQ-DXZG7-9EYKM

A Escrevente Autorizada, _____
Suely de Menezes Carvalho Palma

Microfilme: Protocolo número 354.662

R.10 em 10 de maio de 2004

VENDA E COMPRA

Pela escritura de 14 de abril de 2.004, do Cartório do 12º Tabelião de Notas desta Capital (Livro 2.069, folhas 053 a 056), os proprietários pelo R.07, CICERO SEITO YOSHIDA, comerciante e sua mulher NOEMIA MITIKO YOSHIDA, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Elizabeth B. Baldinato nº 99, apto 21, já qualificados, **transmitiram o imóvel desta matrícula, por venda feita** a KAAVER TECNOLOGIA E CONSTRUÇÕES LTDA, com sede nesta Capital, na Rua Barão de Santa Eulália nº 500, 15º andar, inscrita no CNPJ nº 02.916.036/0001-45, representada por Vera Helena Kaufman e Alexandre Kaufman, **pelo valor de R$155.000,00**; venda essa feita em cumprimento ao contrato de compromisso de 11/09/2003, não registrado.

A Escrevente Autorizada, _____
Suely de Menezes Carvalho Palma

Microfilme: Protocolo número 394.325

(continua na ficha 05)

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

R.11 em 08 de junho de 2021
Prenotação 812.518 de 24 de maio de 2021.

VENDA E COMPRA

Nos termos do Instrumento Particular de 30 de abril de 2021, na forma da Lei Fed. 4.380/64, a proprietária **KAAVER TECNOLOGIA E CONSTRUÇÕES LTDA**, já qualificada, representada por Vera Helena Kaufman e Alexandre Kaufman, transmitiu o imóvel desta matrícula, por venda feita a **RENATO DE MELO SOARES**, RG nº 50.427.162-3-SSP/SP, CPF nº 047.971.976-41, brasileiro, solteiro, maior, empresário, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua João Simões de Souza, 268, apto 95, Bloco 2, Parque Rebouças, pelo valor de R$600.000,00.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda
Selo Nº 111328321GK000534480WM21G

R.12 em 08 de junho de 2021
Prenotação 812.518 de 24 de maio de 2021.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Nos termos do Instrumento Particular referido no registro anterior, o adquirente ALIENOU FIDUCIARIAMENTE, com fundamento no art. 23 da Lei Fed. 9.514/97, o imóvel desta matrícula ao **ITAÚ UNIBANCO S/A**, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede nesta Capital, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setúbal, sendo de R$512.420,00 o valor da dívida, pagável por meio de 360 prestações mensais e consecutivas, nelas incluídos juros, na forma constante do

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/CHGVM-3YVGQ-DXZG7-9EYKM

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

título, e demais encargos e acessórios contratuais, consistindo em R$4.099,87, o valor total da prestação inicial, com vencimento para 30/05/2021, e as demais em igual dia dos meses subsequentes. Fica estipulado o prazo de carência de 30 dias para intimação do devedor. De conformidade com o inc. VI do art. 24 da mencionada Lei, foi atribuído ao imóvel o valor de R$580.000,00. Constam do título multa e outras condições.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda
Selo Nº 111328321WR000534481HI21X

Av.13 em 07 de junho de 2023
Prenotação 880.596 de 02 de maio de 2023.

ADMISSIBILIDADE DA EXECUÇÃO – ART. 828 do CPC

Procede-se a presente averbação, à vista do Requerimento - Digital de 28 de abril de 2023, e da Certidão expedida em 13 de abril de 2023, pela Escrivã Judicial I da Seção Processual Cível do Foro Regional XV - Butantã, nesta Capital, extraída dos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial (Proc. 1001938-35.2023.8.26.0704), distribuída em 10 de março de 2023, em que são partes: **BANCO BRADESCO S/A**, CNPJ nº 60.746.948/0001-12 (exequente), e **EDUARDO SILVA BARONE**, CPF nº 372.049.138-25; **UNITIME SERVIÇOS ESPECIALIZADOS LTDA**, CNPJ nº 20.316.710/0001-32, e o detentor dos direitos de aquisição do imóvel pelo R.11, **RENATO DE MELO SOARES**, já qualificado (executados), para constar que os direitos reais expectativos de aquisição do imóvel, estão sujeitos a EXECUÇÃO, PENHORA, ARRESTO ou INDISPONIBILIDADE, nos termos do art. 828 do Código de Processo Civil. Foi atribuído a causa o valor de

(continua na ficha 06)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/CHGVM-3YVGQ-DXZG7-9EYKM

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

R$6.184.454,53 (incluindo-se neste, o valor de outros imóveis).

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda
Selo Nº 111328331WS001031359SI23A

Av.14 em 06 de agosto de 2024
Prenotação 929.392 de 26 de julho de 2024.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - ART. 26 e 27 DA LEI FED. 9.514/97

À vista do Requerimento datado de 04 de julho de 2024 e nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/73, fica CONSOLIDADA A PROPRIEDADE DO IMÓVEL, em nome do credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S/A**, já qualificado, tendo sido atribuído como valor consolidado da dívida objeto da cobrança, a importância de R$580.000,00. Ficando o fiduciário com a obrigação de efetuar os leilões a que se refere o art. 27 da mesma Lei. Foi apresentada a guia com o recolhimento do ITBI.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda
Selo Nº 111328331PU001327053KE24C

Av.15 em 05 de junho de 2025
Prenotação 962.969 de 15 de maio de 2025.

CUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÕES – ART. 27 DA LEI FED. 9.514/97

Procede-se à presente averbação, à vista do requerimento datado de 13 de maio de

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/CHGVM-3YVGQ-DXZG7-9EYKM

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

2025, para constar que não tendo havido licitantes para a aquisição do imóvel desta matrícula, ocorreu a extinção da dívida, e, por consequência, a exoneração do credor fiduciário, **ITAÚ UNIBANCO S/A**, da obrigação de que trata o §4º do art. 27 da Lei Fed. 9.514/97, em conformidade com os Autos Negativos firmados pela leiloeira oficial Ana Claudia Carolina Campos Frazão (matriculada sob o nº 836, na JUCESP), relativos aos leilões realizados em 12/03/2025 e 26/03/2025, conforme exemplares do Jornal "Folha de São Paulo" que circularam nos dias 26 e 28 de fevereiro de 2025 e **Termo de Quitação** de 02 de abril de 2025, a que se refere o §2º do art. 25 e §§ 5º e 6º do art. 27 da Lei Fed. 9.514/97, firmado pelo representante legal do credor fiduciário, ao devedor fiduciante, **RENATO DE MELO SOARES**, já qualificado.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda
Selo Nº 111328331RP001565177IH25N

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/CHGVM-3YVGQ-DXZG7-9EYKM

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

CERTIFICO ainda, que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º do art. 19 da Lei 6.015/73. CNM: 111328.2.0130976-63

Emolumentos:

Ao Oficial.:	R$: 44,20	Ao Estado..:	R$: 12,56
Ao Ipesp..:	R$: 8,60	Ao Sinoreg.:	R$: 2,33
Ao T.J.....:	R$: 3,03	Ao ISSQN.:	R$: 0,90
Ao M.P.....:	R$: 2,12	**T O T A L..:**	**R$: 73,74**

Recolhidos por guia:

O referido é verdade e da fé. Eu, Escrevente Autorizado, procedi às buscas, verificações e assino.

São Paulo, 5 de junho de 2025

OFICIAL / SUBSTITUTO / ESCREVENTE AUTORIZADO.

Escreventes Substitutos

( ) Mariney P. Menezes Lagos
( ) Nilson Pinto Siqueira
( ) Sara Francez
( ) Suely de Menezes Carvalho
( ) Ludmilla Soares de Oliveira
( ) Maurício Gonçalves de Alvim
( ) Rodrigo Di Sessa Fassina
( ) Sérgio Dias dos Santos
( ) Maria Ap. Cavalcante Silva
( ) Claudio Marcio de Queiroz Alves

Escreventes Autorizados

( ) Silvana Alves Batista
( ) Adlei de Almeida
( ) Eduardo Melo da Costa
( ) Mauricio Paparelli
( ) Gabriella Chagas Kako
( ) Julio da Costa Neves Neto
( ) André Assunção Silva

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/CHGVM-3YVGQ-DXZG7-9EYKM

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