QR CODE
Certidão Eletrônica
CNM: 113282.2.0073238-28

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO

matrícula - 73.238 - | ficha - 01 -

São Paulo, 19 de outubro de 19 92

IMÓVEL: - O APARTAMENTO SOB N.º 67, localizado no 6º andar, do BLOCO " A ", do CONDOMÍNIO "CITY SANTANA", situado à Avenida do Guacá, n.º 445, no 8.º Subdistrito-Santana, desta Capital, contendo a área útil de 51,90 metros quadrados, área comum de 51,83 metros quadrados, incluindo uma vaga indeterminada na garagem e a área total de 103,73 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,33858 %.

CONTRIBUINTE MUNICIPAL: - 071.464.0163-4 (A.M.)

PROPRIETÁRIA: - MASTER INCOSA ENGENHARIA S/A., com sede em Fortaleza, Estado do Ceará, à rua Dr. José Lourenço, n.º 914, CGC. 07.144.793/0001-61, e Filial nesta Capital, à Avenida Brasil n.º 526, CGC. 07.144.793/0001-23.

REGISTROS ANTERIORES: - R.s.05/ Ms 55.072 e 55.076 e Matrícula n.º 64.817, todas deste Cartório.

O Escrevente habilitado, _____ (Alfonso Di Lorenzo Neto).- O OFICIAL, _____ (José Simão).-

---

R.1/ 73.238 : - São Paulo, 19 de outubro de 1992 : - Por Instrumento Particular datado de 28 de setembro de 1992, a proprietária transmitiu por venda feita a: 1º) VILSON ROVAGNOLI, separado judicialmente, securitário, RG. 9.564.954-SP., CPF. 010.832.708 69, residente na rua Clavassio Alves da Silva, número 820 - apto. 71; e, 2º) SANDRA LUCIA DE AZEVEDO, solteira, maior, - securitaria, RG. 13.456.495-SP., CPF. 022.428.678-14, residentes na rua Padre Justino, nº 393, brasileiros e domiciliados nesta Capital, pelo valor de Cr$. 288.702.437,50, o imóvel objeto desta matrícula, na proporção de 67,97% ao 1º e 32,03% à 2ª adquirenta.- O Escrevente habilitado, .-.-.-.-.- _____ (Alfonso Di Lorenzo Neto).- O OFICIAL, _____ (José Simão).-

- Continua no Verso -

Esse documento foi assinado digitalmente por ANDRÉ SHODI HIRAI - PROTOCOLO: S25100681823D
Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
saec
.onr

CNM: 113282.2.0073238-28

matrícula - 73.238 | ficha - 01 - verso

- continuação da matrícula nº 73.238 -

R.2/ 73.238 : - São Paulo, 19 de outubro de 1992 : - Pelo mesmo Instrumento Particular que deu origem ao R.1, a(o)(s) proprietária(o)(s) constante(s) do mesmo, deu(ram) em HIPOTECA à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede no Setor Bancário Sul, quadras 3/4, lote 34, em Brasília-DF, CGC. n.º 00.360.305/0001-04, por sua filial desta Capital, à Avenida Paulista, n.º 1.842 o imóvel desta matrícula, avaliado em Cr$ 332.585.208,00 em garantia da dívida de Cr$ 230.961.950,00, pagáveis pelo Sistema de Amortização CES-Coeficiente de Equiparação Salarial, por meio de 240 prestações mensais e consecutivas, com prorrogação em 108 meses, do valor inicial de Cr$ 3.126.843,66, vencendo-se a primeira delas, 30 dias a contar da data do título, reajustáveis pelo Plano de Equivalência Salarial por categoria profissional, na forma constante do título, com juros à taxa nominal de 10,5 % a.a., taxa efetiva de 11,0203 % a.a., multa contratual de 10%. O Escrevente habilitado, (Alfonso Di Lorenzo Neto) O OFICIAL, (José Simão).-

Av. 03 / 73.238:- São Paulo, 29 de maio de 2.001.- Fica CANCELADA A HIPOTECA registrada sob nº 02, nesta matrícula, de conformidade com a autorização dada pela credora, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, nos termos do instrumento particular de quitação datado de 19 de julho de 1.999.- O Escrevente autorizado, (José Roberto Milla Ferraz).-

Esse documento foi assinado digitalmente por ANDRÉ SHODI HIRAI - PROTOCOLO: S25100681823D
Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado saec .onr

LIVRO N.º 2
REGISTRO GERAL

TERCEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO

matrícula	ficha
73.238	-02-

São Paulo, 11 de junho de 2.004.-

- continuação da matrícula nº 73.238 -

Av. 04:- **11/06/2.004** - **Prenotação nº 248.257 de 03/06/2.004**.- Da escritura de 28 de maio de 2.004, do 23º Tabelião de Notas desta Capital (livro 2.605 – págs. 322 a 325) e do aviso recibo de imposto do exercício de 2.004, expedido pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que, o imóvel objeto desta matrícula, **é atualmente cadastrado através do Contribuinte Municipal nº 071.464.0524-9**.- Digitado por, Ricardo R. Andrade (Ricardo Rodrigues de Andrade) auxiliar.- O Escrevente autorizado, _____ (Aluizio de Freitas Spinola Berenguer).-

Av. 05:- **11/06/2.004** - **Prenotação nº 248.257 de 03/06/2.004**.- Da mesma escritura que deu origem à Av. 04 e da certidão de casamento expedida em 06 de outubro de 1.998, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 15º Subdistrito - Bom Retiro desta Capital, extraída do termo nº 1.400, fls. 025, do livro B-007, verifica-se que, por sentença proferida em 25 de novembro de 1.997, pelo Juízo de Direito da 4ª Vara da Família e Sucessões do Fórum Regional I – Santana desta Capital, transitada em julgado, foi convertida em **DIVÓRCIO** a separação consensual de **VILSON ROVAGNOLI**.- Digitado por, Ricardo R. Andrade (Ricardo Rodrigues de Andrade) auxiliar.- O Escrevente autorizado, _____ (Aluizio de Freitas Spinola Berenguer).-

R. 06:- **11/06/2.004** - **Prenotação nº 248.257 de 03/06/2.004**.- Pela mesma escritura que deu origem à Av. 04, os proprietários constantes do R. 01: **1º) VILSON ROVAGNOLI**, divorciado, residente e domiciliado na Cidade de

- continua no verso -

Mod. 13

Esse documento foi assinado digitalmente por ANDRÉ SHODI HIRAI - PROTOCOLO: S25100681823D
Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado saec .onr

matrícula 73.238 | ficha -02- verso

Ribeirão Preto, neste Estado, na avenida Santa Luzia, nº 440, aptº 46; e,

2º) **SANDRA LUCIA DE AZEVEDO**, solteira, maior, autônoma, residente e domiciliada na Cidade de Guarulhos, neste Estado, na rua Célia Domingues Faustino, Condomínio Sergipe, Bloco I-D, já qualificados, **transmitiram por venda** feita a **PIO DA CUNHA PINTO**, brasileiro, solteiro, maior, bancário, RG. 19.234.059-SP, CPF. 249.081.696-91, residente e domiciliado nesta Capital, na avenida do Guacá, nº 445, aptº 67, pelo preço de R$ 70.000,00, **o imóvel objeto desta matrícula**.- Digitado por, Ricardo A. Andrade (Ricardo Rodrigues de Andrade) auxiliar.- O Escrevente autorizado, (Aluizio de Freitas Spinola Berenguer).-

R.7:- **03/06/2020** - **Prenotação nº 456.155 de 29/05/2020**.-
Pela escritura de 22 de março de 2019, do Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Mairiporã, desta Estado (livro 262 - página 363), o proprietário constante do R.6, **PIO DA CUNHA PINTO**, solteiro, maior, já qualificado, **transmitiu a título de permuta a:**
1º) **JOSE RICARDO BORGES CESAR FILHO**, solteiro, maior, auditor, RG. nº 29.146.135-SSP/SP, CPF. nº 346.988.008-54, residente e domiciliado na Cidade de Mairiporã, deste Estado, na Rua Ypê, nº 225; e,
2º) **ALINE BORGES CESAR**, autônoma, RG. nº 29.146.134-SSP/SP, CPF. nº 303.389.708-86, e seu marido **ERIK MAXIMIANO AZEVEDO SILVA**, vendedor, RG. nº 28.152.158-X-SSP/SP, CPF. nº 224.102.858-48, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados na Cidade de Guarulhos, deste Estado, na Avenida Salgado Filho, nº 4.180, apto. 53, bloco 26, todos brasileiros, pelo preço de R$ 130.000,00, **o imóvel objeto desta matrícula.** (Marcio de Oliveira Penna Sambi, Escrevente Autorizado - Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado).-

Selo Digital: 1132823210000000172032208

- Continua na Ficha nº 03 .

Esse documento foi assinado digitalmente por ANDRÉ SHODI HIRAI - PROTOCOLO: S25100681823D
Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado saec .onr

73.238

MATRÍCULA 73.238 | FICHA 03

3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CÓDIGO (CNS): 11.328-2

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

R.8:- **07/07/2020** - **Prenotação nº 456.867 de 24/06/2020**.-
Pelo instrumento particular de 24 de junho de 2020, com caráter de escritura pública, nos termos do artigo 61, e seus parágrafos da Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966, e Lei 9.514, de 20 de novembro de 1.997, os proprietários constantes do R.7: 1) **JOSE RICARDO BORGES CESAR FILHO**, solteiro, maior, residente e domiciliado nesta Capital, na Avenida do Guaca, nº 445, apto. 67, Bloco B; e, 2) **ALINE BORGES CESAR** e seu marido, **ERIK MAXIMIANO AZEVEDO SILVA**, todos já qualificados, **transmitiram por venda** feita à **CRISTINA VALÉRIA DE ARAUJO**, brasileira, separada judicialmente, empresária, RG. n.º 20.521.146-SSP-SP, CPF. n.º 105.210.018-03, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Banibás, nº 489, o **imóvel objeto desta matrícula**, pelo preço de R$ 550.000,00, satisfeito da seguinte forma: R$ 350.000,00, com recursos próprios e R$ 200.000,00, com recursos da alienação fiduciária adiante mencionada.- (Gisele Costa Bernardes, Escrevente Habilitada - Fabiano Rocha da Cunha, Escrevente autorizado).-

Selo Digital: 1132823210000000160390208

R.9:- **07/07/2020** - **Prenotação nº 456.867 de 24/06/2020**.-
Pelo mesmo instrumento particular que deu origem ao R.8, a proprietária constante do mesmo, **CRISTINA VALÉRIA DE ARAUJO**, separada judicialmente, já qualificada, **alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula**, avaliado em R$ 338.000,00, para efeito do previsto no artigo 24, inciso VI, da Lei Federal nº 9.514/97, transferindo sua propriedade resolúvel ao **BANCO SANTANDER (Brasil) S.A**, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2235 e 2041, CNPJ. nº 90.400.888/0001-42, para garantia da importância de R$ 230.600,00 (R$ 200.000,00 do preço principal, R$ 3.100,00 despesas acessórias e R$ 27.500,00 despesas cartorárias e ITBI), pagável por meio de 240 prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira em 24 de julho de 2020, e as demais cláusulas e condições constantes do título digitalizado em 24/06/2020. Conforme declaração apresentada nesta Serventia, trata-se de 1ª aquisição pelo Sistema Financeiro da Habitação – SFH.- (Gisele Costa Bernardes, Escrevente Habilitada - Fabiano Rocha da Cunha, Escrevente autorizado).-

Selo Digital: 1132823210000000160390208

Continua no verso

138787

Esse documento foi assinado digitalmente por ANDRÉ SHODI HIRAI - PROTOCOLO: S25100681823D

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

73.238

MATRÍCULA	FICHA
73.238	03 verso

Av.10:- **04/04/2023** - **Prenotação nº 496.970 de 29/11/2022**.-
Pelo requerimento datado de 25 de novembro de 2.022, subscrito pelo credor fiduciário, **BANCO SANTANDER (Brasil) S.A,** já qualificado, instruído com as intimações feitas a fiduciante, **CRISTINA VALÉRIA DE ARAUJO,** separada judicialmente, já qualificada, e da certidão de decurso de prazo sem purgação de mora, devidamente arquivados junto ao processo de intimação nº 3.193, prenotado sob nº 496.970 em 29 de novembro de 2.022, nesta Serventia, e nos termos do requerimento datado de 24 de março de 2.023, procede-se nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei Federal n.º 9.514/97, modificada pela Lei 10.931/04, a **CONSOLIDAÇÃO da propriedade do imóvel objeto desta matrícula**, em nome do credor fiduciário, **BANCO SANTANDER (Brasil) S.A.** Dá-se ao presente para efeitos fiscais o valor de R$ 550.000,00.- (Caroline de Souza Caleguer Machado, Escrevente Habilitada - Fabiano Rocha da Cunha, Escrevente autorizado).-

Selo Digital: 1132823210000006515166232

Esse documento foi assinado digitalmente por ANDRÉ SHODI HIRAI - PROTOCOLO: S25100681823D
Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado saec .onr

GEORGE TAKEDA, 3º Oficial de Registro de Imóveis, código (CNS): 11328-2, CERTIFICA, nos termos do art. 19, §§ 9º e 11, da Lei Federal nº 6.015, de 31/12/1973, incluídos pelo art. 11 da Lei nº 14.382, de 27/06/2022, que a presente é cópia reprográficadigital de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a **situação jurídica atualizada**do imóvel com respeito às **alienações, ônus reais, prenotações e existência de ações reais e pessoais reipersecutórias**, até a data de **19/10/2025**, salvo o que já se encontra noticiado anteriormente. Serve a presente como certidão **VINTENÁRIA** no caso de a matrícula ou registro anterior tiver sido feito há mais de 20 anos. O referido é verdade e dá fé. São Paulo, **21/10/2025**. Assinado digitalmente.

```
Oficial..: R$ 44,20
Estado...: R$ 12,56
IPESP....: R$  8,60
Reg.Civil: R$  2,33
Trib.Just: R$  3,03
ISSQN....: R$  0,90
MP.......: R$  2,12

TOTAL....: R$ 73,74
```

Pedido n.º *1314754*, de **21/10/2025**.

Recibo provisório de serviço: 0000001**314754**
https://nfe.prefeitura.sp.gov.br/rps.aspx

Esse documento foi assinado digitalmente por ANDRÉ SHODI HIRAI - PROTOCOLO: S251006818230

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

QR CODE Selo Digital
1132823C3000000083570025B
https://selodigital.tjsp.jus.br