

O 14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, CERTIFICA que, revendo o Livro 2 - Registro Geral, consta a matrícula do seguinte teor:

CNM: 111211.2.0245822-79

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

matricula  
**245.822**

ficha  
**01**

14º Oficial de Registro de **Imóveis**  
de São Paulo *[assinatura]*  
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.121-1

São Paulo, 17 de janeiro de 2023.

**IMÓVEL:** SALA COMERCIAL nº 206, localizada no 2º pavimento do SETOR 2 – D'ORU VILA NOVA CONCEIÇÃO OFFICES, do empreendimento imobiliário denominado CONDOMÍNIO D'ORU VILA NOVA CONCEIÇÃO, situado na Rua Afonso Braz nº 817, em Indianópolis – 24º Subdistrito.

**UMA SALA COMERCIAL** com as áreas: privativa principal 31,000m², total 31,000m², comum coberta 10,223m², descoberta 0,397m², total 10,620m², e total de 41,620m², coeficiente de proporcionalidade = fração ideal de 0,0035757.

**PROPRIETÁRIA:** TGSP-27 SPE LTDA, CNPJ nº 17.942.216/0001-79, com sede nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas nº 14.261, Torre B, 14º andar.

**REGISTROS ANTERIORES:** R.12/Matr. 223.126 e Matr. 231.662 deste Registro.

**CONTRIBUINTE:** 041.029.0961-3.

Matrícula aberta de conformidade com o instrumento particular de instituição de condomínio de 09 de janeiro de 2023, **extraído por ofício eletrônico, nos termos do Provimento CG 11/2013 da Corregedoria Geral da Justiça, publicado no DJE de 24 de abril de 2013.**

Prenotação nº 875.353 de 12 de dezembro de 2022.

O Escr. Autº. *[assinatura]* (Fábio Cristians Franciulli).

Prenotação nº 904.461 de 01 de dezembro de 2023.

R.1/245.822, em 11 de dezembro de 2023.

**TÍTULO:- VENDA E COMPRA.**

Por instrumento particular de 17 de agosto de 2023, com força de escritura pública, TGSP-27 SPE LTDA, CNPJ nº 17.942.216/0001-79, com sede nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas nº 14.261, 14º e 15º andares, Ala B, Condomínio WTorre Morumbi, Vila Gertrudes, transmitiu à **CAROLINE DA SILVA FERRAREZI**, brasileira, divorciada, biomédica, RG nº 43.993.486-2-SSP/SP, CPF nº 369.770.918-60, domiciliada em São Bernardo do Campo/SP, residente na Rua José Benedetti nº 67, aptº 133, Torre A, Centro, o imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$465.000,00 (quatrocentos e sessenta e cinco mil reais), do qual R\$93.000,00, foram pagos com recursos próprios. A vendedora apresentou certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União código de controle 6871.CD08.24CA.15FC, emitida em 08 de novembro de 2023, pela SRF.

O Escr. Autº. *[assinatura]* (Diego Sergio Martins Fernandes).

Prenotação nº 904.461 de 01 de dezembro de 2023.

R.2/245.822, em 11 de dezembro de 2023.

**ONUS:- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

- continua no verso -

matrícula

245.822


ficha

01

verso

- continuação -

Pelo mesmo instrumento, a adquirente CAROLINE DA SILVA FERRAREZI, brasileira, divorciada, biomédica, RG nº 43.993.486-2-SSP/SP, CPF nº 369.770.918-60, domiciliada em São Bernardo do Campo/SP, residente na Rua José Benedetti nº 67, aptº 133, Torre A, Centro, **deu em alienação fiduciária** ao ITAÚ UNIBANCO S.A, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede nesta Capital, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, Torre Olavo Setubal, o imóvel desta matrícula, para garantia do financiamento no valor de R\$372.000,00 (trezentos e setenta e dois mil reais), pagável em 240 prestações mensais e sucessivas no valor inicial de R\$5.130,08, vencendo a primeira em 17 de setembro de 2023 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, mediante as taxas de juros efetivas: anual de 13,50%, e mensal de 1,0609%, e com benefício: anual efetiva de 11,7000%, e mensal de 0,9263%, e nominais: anual de 12,7303% e mensal de 1,0036%, e com benefício: anual de 11,1158% e mensal de 0,9263%, enquadrando-se o contrato no Sistema de Amortização – SAC, tendo sido o imóvel avaliado em R\$759.000,00, ficando as partes sujeitas ainda às demais condições constantes do instrumento, cujo microfilme fica arquivado neste Registro.

O Escr. Autº.  (Diego Sergio Martins Fernandes).

Prenotação nº 927.496 de 09 de agosto de 2024.  
Av.03/245.822, em 12 de dezembro de 2025.

Conforme requerimento de 17 de novembro de 2025, **enviado por protocolo eletrônico, nos termos do Provimento CG 11/2013 da Corregedoria Geral da Justiça, publicado no Diário da Justiça Eletrônica de 24 de abril de 2013**, e certidões integrantes do processo autuado sob nº 10505/2024, neste Registro, a propriedade do imóvel desta matrícula, consolidou-se pelo valor de R\$759.000,00 (setecentos e cinquenta e nove mil reais), em favor do credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S/A**, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede nesta Capital, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, Torre Olavo Setubal, face não haver a fiduciante CAROLINE DA SILVA FERRAREZI, CPF nº 369.770.918-60, efetuado o pagamento do débito em atraso, apesar de regularmente intimados, nos termos dos artigos 26 e 26-A da Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997, e aprimorados pela Lei nº 14.711 de 30 de outubro de 2023, ficando a credora fiduciária com a obrigação de efetuar os leilões a que se refere os artigos 27 e 27-A, aprimorados pelo artigo 2º das mesmas Leis. Sendo o imóvel lançado com o Código de Endereçamento Postal - CEP nº 04511-011.

Selo Digital 111211331LC001262629RN254.

O Escr. Autº.  (Diego Sergio Martins Fernandes).

→



**14º Registro de Imóveis**  
 Rua Jundiá, 50 - 7º andar - Ibirapuera  
 Oficial: Ricardo Nahat  
 Substituto: Fabio Cristians Franciulli  
 Substituta: Júlia Eiko Yuasa  
 Substituta: Ariane de Jesus Delgado

**CERTIDÃO DE MATRÍCULA**

A presente certidão foi extraída sob forma de documentação eletrônica mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da medida Provisória nº2.200-2, de 24/08/01, devendo para validade ser conservado em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. O referido nos termos do art. 19, § 1º, da Lei Federal nº 6.015/1973 de 31 de dezembro de 1.973. O referido é verdade e da fé.

**O Escrevente Autorizado que a subscreve: (ASSINADO DIGITALMENTE)**

São Paulo, 12 de dezembro de 2025

**PRAZO DE VALIDADE**

Para fim de alienação e oneração, a presente certidão é válida por 30 (trinta) dias, a contar da data da sua emissão, sem reserva de prioridade, nos termos do disposto no inciso IV do art. 1º do Decreto Federal nº 93.240/1986 e letra "c" do item 60 do Capítulo XVI do Provimento CGJ nº 58/1989, com redação do Provimento 56/2019 (processo nº 000.02.004824-6 da 1ª Vara de Registros Públicos desta Comarca de São Paulo).

**OBSERVAÇÃO**

Integram a Circunscrição deste serviço registral os seguintes subdistritos:

- (a) Saúde, a partir de 21 de novembro de 1942 (Dec nº13.012 de 24 de outubro de 1942).
- (b) Indianópolis, a partir de 14 de maio de 1954 (Lei nº2.532, de 13 de janeiro de 1954).

Ambos tendo pertencido anteriormente ao 11º Registro de Imóveis desta Capital, antes 1º registro de Imóveis.

Cartório	R\$: 42,22
Estado	R\$: 12,00
Ipesp	R\$: 8,21
Sinoreg	R\$: 2,22
Tribunal de Justiça	R\$: 2,90
Município	R\$: 0,86
MP	R\$: 2,03
Total	R\$: 70,44

Para verificar a procedência do selo eletrônico, bem como as informações referentes aos dados do Ato praticado por esta Serventia,

acesse o site <https://selodigital.tjsp.jus.br> disponível em até 24 horas conforme normativa do TJSP.



Selo: 1112113C3TT001262630BF251



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: T26NM-H3PYK-NLDGG-S2CZV

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

VICTOR SOLER TORRES PEREIRA RAMOS (CPF \*\*\*.837.738-\*\*)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/T26NM-H3PYK-NLDGG-S2CZV>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>