



Valide aqui
este documento



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

213.309

ficha

01

DÉCIMO OITAVO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez

Registrador

São Paulo,

26 de novembro de 2012

IMÓVEL: O APARTAMENTO DUPLEX Nº 97, localizado no 9º e 10º andares do **BLOCO A**, integrante do empreendimento imobiliário denominado "**CONDOMÍNIO VARANDAS JARAGUÁ**", situado na **AVENIDA ALEXIOS JAFET**, nº 1.982, esquina com a **RUA SONETO DE AGOSTO** e fundos com a **RUA PROJETADA**, na Vila Santa Lucrecia, Distrito de Jaraguá, com área privativa real de 103,5000m², área comum real de divisão não proporcional de 8,400m², área comum real de divisão proporcional de 54,134m², perfazendo a área total de 166,034m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0103030, no solo e nas outras partes comuns do condomínio. Cabendo-lhe o direito ao uso de 01 vaga para estacionamento de veículo na garagem coletiva situada no andar térreo, sujeita ao uso de manobrista.

CADASTRO: CONTRIBUINTE 188.003.0268-7, em maior área.

PROPRIETÁRIO: SANDRO RICARDO DE FRIAS, brasileiro, solteiro, maior, analista de sistemas, RG 14.463.300-0/SP, CPF 049.321.138-11, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Professor José Soares de Mello nº 101, Jd. Centenário.

REGISTRO ANTERIOR: R.123 de 19/10/2009 e R.374/195.358, nesta data, (Especificação Condominial registrada sob o nº 301, na referida Matrícula e Convenção de Condomínio sob o nº 10.528, no Livro Três, Registro Auxiliar, ambas nesta data), todos deste Registro.

A Escrevente Autorizada,

Ana Gonçalves de França Aranda

- continua no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AGUNZ-KNL7K-BQUGT-ARCGY>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

213.309

ficha

01

verso

Av.1 em 27 de Novembro de 2012

ÔNUS - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE FRAÇÃO IDEAL - REFERÊNCIA

Conforme R.124/195.358, deste Registro, o proprietário, já qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE, na forma estabelecida pelo artigo 23 da Lei Fed. 9.514/97, a fração ideal de 0,0103030, correspondente ao imóvel desta matrícula, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede em Brasília, DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, CNPJ 00.360.305/0001-04, sendo de R\$113.657,63 o valor da dívida, (financiada com recursos do FGTS/UNIÃO) pagável por meio de 300 prestações mensais e consecutivas, nelas incluídos juros, calculadas e reajustáveis na forma constante daquele registro. Sendo de 60 dias o prazo de carência para efeito de intimação do devedor. Para efeitos do inc. VI do art. 24 da mencionada Lei, foi atribuído ao imóvel o valor de R\$130.000,00. Comparece no contrato, na qualidade de entidade organizadora, TERRAÇAS JARAGUÁ - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, com sede nesta Capital, na Avenida Ibirapuera, nº 2144, conjunto 61-A, CNPJ 10.284.351/0001-25; e, como interveniente construtora, ENPLAN ENGENHARIA E CONSTRUTORA LTDA, CNPJ 52.429.206/0001-35, ambas representadas por Paulo Tarso de Bona e Luciano Augusto de Bona.**

A Escrevente Autorizada, _____

Ana Gonçalves de França Aranda

- continua na ficha 02 -

Nº Pedido: 1017116

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AGUNZ-KNL7K-BQUGT-ARCGY>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

DÉCIMO OITAVO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula

213.309

ficha

02

São Paulo,

26 de novembro de 2012

Av.2 em 26 de Novembro de 2012

ABERTURA DE MATRÍCULA

Procede-se à presente averbação, à vista do Requerimento de Instituição Parcial e da Convenção de Condomínio datados de 21 de março de 2012, para constar que o proprietário, já qualificado, representado pela incorporadora **TERRAÇAS JARAGUÁ - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada, e esta por Paulo Tarso de Bona e Luciano Augusto de Bona, autorizou a abertura desta matrícula.

A Escrevente Autorizada, _____

Ana Gonçalves de França Aranda

Microfilme: Protocolo número 588.646

Av.3 em 17 de julho de 2017

Prenotação 707.847, de 3 de julho de 2017.

CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Procede-se à presente averbação, à vista do Instrumento Particular de Quitação datado de 28 de junho de 2017, expedido pela credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, representada por Marcio Silva de Sousa, para constar que fica CANCELADA a ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA objeto do R.124/195.358, mencionada na Av.1 desta matrícula, pelo implemento da condição resolutiva da propriedade fiduciária.

- continua no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AGUNZ-KNL7K-BQUGT-ARCGY>

Nº Pedido: 1017116

R5



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AGUNZ-KNL7K-BQUGT-ARCGY>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

213.309

ficha

02

verso

O Escrevente Autorizado,
Rodrigo Di Sessa Fassina

Av.4 em 22 de setembro de 2017

Prenotação 712.802, de 6 de setembro de 2017.

RETIFICAÇÃO

Procede-se à presente averbação, à vista do Requerimento de 28 de agosto de 2017, e da Certidão de Casamento extraída da Matrícula 123356 01 55 2009 2 00131 190 0039178-19, expedida em 25 de agosto de 2017, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do 48º Subdistrito Vila Nova Cachoeirinha, desta Capital, para constar que o estado civil correto do proprietário, **SANDRO RICARDO DE FRIAS**, à época da atribuição objeto do R.123 e R.374/195.358, deste Registro e da abertura desta matrícula, já era o de casado pelo regime da comunhão parcial de bens, desde 25 de julho de 2009, com **FABIANA GOMES FREITAS DE FRIAS**. Esta averbação é feita nos termos da letra "g" do inc. I do art. 213 da Lei Fed. 6.015/73.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda

(continua na ficha 03)

Nº Pedido: 1017116



Valide aqui
este documento

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

213.309

ficha

03

DÉCIMO OITAVO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

São Paulo,

24 de março de 2021

Av.05 em 24 de março de 2021

Prenotação 805.737 de 11 de março de 2021.

CADASTRO ATUAL

Procede-se à presente averbação, à vista do Instrumento Particular referido no registro seguinte, e da Certidão de Dados Cadastrais emitida em 24 de março de 2021, via Internet, pela Prefeitura desta Capital, para constar que o imóvel desta matrícula atualmente é CADASTRADO pelo **CONTRIBUINTE nº 188.003.0381-0**.

A Escrevente Autorizada,

Ana Gonçalves de França Aranda

Selo Nº 111328331SA000485795CU21C

R.06 em 24 de março de 2021

Prenotação 805.737 de 11 de março de 2021.

VENDA E COMPRA

Nos termos do Instrumento Particular de 05 de março de 2021, na forma da Lei Fed. 4.380/64, os proprietários **SANDRO RICARDO DE FRIAS**, gerente de canais, e sua mulher **FABIANA GOMES FREITAS DE FRIAS**, RG nº 30.418.466-3-SSP/SP, CPF nº 304.931.918-60, brasileira, assistente financeira, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Alice Blanche, 23, Lauzane Paulista, já qualificados, representados por Nilza de Jesus João, transmitiram o imóvel desta matrícula, por venda feita na proporção de 50% a MARCIA CRISTINE DE JESUS JOÃO ILIAS, RG nº 22.604.058-6-SSP/SP, CPF nº 153.809.738-92, estilista e comerciante, residentes na Rua Voluntários da Pátria, 4.280, apartamento 253 B, Santana; e de 50% a ALEXANDRE ILIAS, RG nº

(continua no verso)

Nº Pedido: 1017116

R5

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AGUNZ-KNL7K-BQUGT-ARCGY>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar.

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

213.309

ficha

03

verso

27.927.483-X-SSP/SP, CPF nº 256.525.648-57, empresário, residente na Avenida Júlio Bueno, 3.297, Vila Constança, brasileiros, divorciados, conviventes nos termos da Lei 9.278/96, domiciliados nesta Capital, pelo valor de R\$550.000,00.

A Escrevente Autorizada,

Ana Gonçalves de França Aranda

Selo Nº 111328321JY000485796GN21G

R.07 em 24 de março de 2021

Prenotação 805.737 de 11 de março de 2021.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Nos termos do Instrumento Particular referido no registro anterior, os adquirentes ALIENARAM 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\$370.500,00 o valor da dívida, pagável por meio de 360 prestações mensais e consecutivas, nelas incluídos juros, na forma constante do título, e demais encargos e acessórios contratuais, consistindo em R\$3.293,33, o valor total da prestação inicial, com vencimento para 05/04/2021, e as demais em igual dia dos meses subsequentes. Fica estipulado o prazo de carência de 30 dias para intimação dos devedores. De conformidade com o inc. VI do art. 24 da mencionada Lei, foi atribuído ao imóvel o valor de R\$440.000,00. Constam do título multa e outras condições.

A Escrevente Autorizada,

Ana Gonçalves de França Aranda

Selo Nº 111328321OB000485797ML21P

(continua na ficha 04)

Nº Pedido: 1017116

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AGUNZ-KNL7K-BQUGT-ARCGY>



Valide aqui
este documento

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

213.309

ficha

04

DÉCIMO OITAVO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

São Paulo,

05 de agosto de 2026

Av.08 em 05 de agosto de 2026

Prenotação 1.017.116 de 16 de julho de 2026.

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

À vista do Requerimento datado de 06 de julho de 2026, e nos termos do §7º do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97, 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\$482.919,00. 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 recolhimento do ITBI.

A Escrevente Autorizada,

Ana Gonçalves de França Aranda

Selo Nº 111328331UM001983559MN26L

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AGUNZ-KNL7K-BQUGT-ARCGY>

Nº Pedido: 1017116

R5



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.

AO OFICIAL
AO ESTADO
AO IPESP
AO SINOREG
AO TR. JUSTIÇA
AO ISSQN
AO MP
TOTAL

R\$: 45,88
R\$: 13,04
R\$: 8,92
R\$: 2,41
R\$: 3,15
R\$: 0,94
R\$: 2,20
R\$: 76,54

O selo digital abaixo poderá ser consultado no site:
<https://selodigital.tjsp.jus.br/>



1113283C3OK001983560AE26R

PROTOCOLO: 1017116
Recolhidos por guia:
CNM: 111328.2.0213309-26

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

São Paulo, 6 de agosto de 2026

OFICIAL/SUBSTITUTO

Substitutos

() Mariney P. Menezes Lagos
() Nilson Pinto Siqueira
() Sara Francez
() Suely de Menezes Carvalho

() Maurício Gonçalves de Alvim
() Rodrigo Di Sessa Fassina
() Sérgio Dias dos Santos
() Maria Ap. Cavalcante Silva
() Claudio Marcio de Queiroz Alves
() Ludmilla Soares de Oliveira

Escreventes Autorizados

() Adlei de Almeida
() Gabriella Chagas Kako
() Eduardo Melo da Costa
() Maicon de Oliveira Cordeiro

() Denis Braga de Menezes
() Julio da Costa Neves Neto
() André Assunção Silva
() Daniele Silva Romero