



ADEMAR FIORANELLI, 7º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, atendendo pedido verbal da parte interessada, CERTIFICA que revendo o LIVRO 2 de Registro Geral, da serventia a seu cargo, nele foi aberta a matrícula a seguir reprografada, e os atos nela praticados:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

153.052

ficha

1

**7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO**

São Paulo,

08 de DEZEMBRO de 2008.

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 164, localizado no 16º pavimento da TORRE "2" - EDIFÍCIO ELEGANZA, integrante do "CONDOMÍNIO STUPENDO", situado na rua João Antônio de Oliveira nº 1.228, no 16º SUBDISTRITO - MOOCA, com a área privativa de 121,600m², área comum de 103,545m² (já incluídas duas vagas indeterminada na garagem), área total construída de 225,145m², e a fração ideal no terreno de 0,4865%.

CONTRIBUINTE: nº 028.058.0027-3 (área maior).

PROPRIETÁRIAS: 1) AROEIRA INCORPORADORA LTDA, com sede nesta Capital, na rua Gomes de Carvalho nº 1.510, 6º andar, sala 58, inscrita no CNPJ/MF nº 07.421.208/0001-23, e 2) BORGES DE FIGUEIREDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com sede nesta Capital, na rua Tabapuá nº 422, 9º andar, conjunto 93, inscrita no CNPJ/MF nº 07.311.961/0001-66.

PROPORÇÃO: 71% a proprietária qualificada no item "1" e 29% a proprietária qualificada no item "2".

REGISTRO ANTERIOR: R.02 (14/09/2005) da matrícula nº 140.937.

Antonio Carlos B. Câmara
OFICIAL SUPLENTE

Av. 01, em 08 de DEZEMBRO de 2008.

Conforme registro feito sob o nº 05, em data de 14/08/2007, na matrícula nº 140.937, desta Serventia, o imóvel (em área maior), acha-se **HIPOTECADO** ao BANCO ITAÚ S/A, com sede nesta Capital, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04, para garantia do empréstimo concedido, no valor de R\$22.000.000,00.

Antonio Carlos B. Câmara
OFICIAL SUPLENTE

Av. 02, em 08 de DEZEMBRO de 2008.

Matrícula aberta nesta data, nos termos do instrumento particular de 23/10/2008, que originou o registro da instituição condominial.

Antonio Carlos B. Câmara
OFICIAL SUPLENTE

(continua no verso)



matrícula

153.052

ficha

1

verso

Av. 03, em 22 de MAIO de 2009.

Pelo instrumento particular de 29/04/2009, o BANCO ITAÚ S/A, autorizou o **cancelamento parcial da hipoteca** registrada sob o nº 05 da matrícula nº 140.937 e referida na Av.01, desta matrícula, **tão somente com relação ao imóvel matriculado.**

Cristiano N. Caldeiras
ESCR. AUTORIZADO

R. 04, em 30 de ABRIL de 2010- (PRENOTAÇÃO nº 269.203 de 20/04/2010).

Pela escritura de 08/04/2010 (livro 9.139, pág. 017) do 9º Tabelião de Notas desta Capital, as proprietárias qualificadas na abertura da matrícula, **VENDERAM** a RAFAEL ALFANO NETO, brasileiro, médico, RG nº 5.078.741-SSP/SP e CPF/MF nº 026.910.308-22, casado sob o regime da comunhão universal de bens na vigência da Lei 6.515/77, nos termos da escritura de pacto antenupcial registrada sob o nº 5.687, no livro 3 de Registro Auxiliar do 6º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, com MARIA APARECIDA BUCHINA ALFANO, brasileira, fonoaudióloga, RG nº 6.080.304-6-SSP/SP e CPF/MF nº 999.585.118-00, residentes e domiciliados nesta Capital, na avenida Paes de Barros nº 2.520, o **imóvel** pelo valor de R\$247.345,00 (duzentos e quarenta e sete mil, trezentos e quarenta e cinco reais), em cumprimento ao instrumento particular de promessa de venda e compra de 19/09/2005 e às cessões e transferências celebradas não registradas e referidas no título.

Elcio L. G. Ferreira
ESCR. AUTORIZADO

Av. 05, em 14 de julho de 2022- (PRENOTAÇÃO nº 499.683 de 11/07/2022).

À vista da escritura de 05/07/2022 (livro nº 2.839, fls. 345/348), do 10º Tabelião de Notas, desta Capital e da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, expedida pela Prefeitura desta Capital, em 12/07/2022, faço constar que o imóvel matriculado, é lançado individualmente pela mesma Prefeitura, **através do contribuinte nº 028.058.0159-8.**

selo: 124594331RY000671082KI22L

Elvis C. dos Santos
ESCR. AUTORIZADO

A(O) escrevente:-

R. 06, em 14 de julho de 2022- (PRENOTAÇÃO nº 499.683 de 11/07/2022).

Pela escritura de 05/07/2022 (livro nº 2.839, fls. 345/348), do 10º Tabelião de Notas, desta Capital, **RAFAEL ALFANO NETO** e sua mulher **MARIA APARECIDA BUCHINA**

(continua na ficha 02)



**LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL**

matrícula

153.052

ficha

02

**7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO** - CNS - 12459-4

14 de julho de 2022

São Paulo,

ALFANO, já qualificados, atualmente residentes e domiciliados em Santos, deste Estado, na avenida Marechal Floriano Peixoto, nº 235, ap. 206, **VENDERAM** a **SAMUEL CONRADO DE OLIVEIRA VIEIRA**, brasileiro, divorciado, empresário, RG nº 21.834.862-9-SSP/SP e CPF/MF nº 176.366.088-55, residente e domiciliado nesta Capital, na rua Frederico Guarinon, nº 382, ap. 111, o **imóvel** pelo valor de R\$1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais).

selo: 124594321LM000671083SB22G

Elvis C. dos Santos
ESCR. AUTORIZADO

A(O) escrevente:-

Av. 07, em 14 de outubro de 2024- (PRENOTAÇÃO nº 573.753 de 03/10/2024).

Procede-se o presente registro "ex-vi" do disposto no § 5º do art. 64 e 64-A, da Lei nº 9.532/97 e do art. 4º da IN/SRF nº 264 de 20/12/2002, para constar que foi procedido o **ARROLAMENTO** do **imóvel matriculado** de propriedade de **SAMUEL CONRADO DE OLIVEIRA VIEIRA**, já qualificado, consoante requisição nº 24.00.01.23.75, feita pela Receita Federal do Brasil, em São Paulo, datada de 27/09/2024, contendo a Relação de Bens e Direitos para Arrolamento do citado contribuinte, Processo nº 15746.721393/2024-28.

selo: 124594321XT001194253NE24B

Clayton N. Vasconcellos
ESCR. AUTORIZADO

A(O) escrevente:-

R. 08, em 11 de junho de 2025- (PRENOTAÇÃO nº 597.499 de 04/06/2025).

Pela Cédula de Crédito Bancário nº 10197058606 emitida na cidade de São Paulo/SP, aos 29 de maio de 2025, **SAMUEL CONRADO DE OLIVEIRA VIEIRA**, divorciado, administrador de empresas, já qualificado, convivente em união estável, sob o regime da separação total de bens, conforme escritura de união estável de 12/09/2022 (livro nº 1.404, fls. 304/308), do Oficial de Registro Civil e de Interdições e Tutelas do 1º Subdistrito - Sé, desta Capital, com **CAMILA DUARTE CONRADO**, brasileira, solteira, maior, estagiaria, CNH nº 07781655311-DETRAN/SP e CPF/MF nº 507.486.738-06, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** em caráter **RESOLÚVEL** o imóvel ao **ITAÚ UNIBANCO S/A**, inscrito no CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04, NIRE 35300023978, com sede nesta Capital, na praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, Torre Olavo Setubal, para garantia do empréstimo contraído pelo próprio **emitente: SAMUEL CONRADO DE OLIVEIRA VIEIRA**, divorciado, convivente em união estável com **CAMILA DUARTE CONRADO**, solteira, já qualificados, no valor de R\$820.668,86 (oitocentos e vinte mil, seiscentos e sessenta e oito reais e oitenta e seis centavos), pagável na praça de São

(continua no verso)



matrícula

153.052

ficha

02

verso

CNM: 124594.2.0153052-49

Paulo, na forma pactuada no instrumento pelo prazo de 120 (cento e vinte meses), sendo de R\$15.978,31 (quinze mil, novecentos e setenta e oito reais e trinta e um centavos), o valor estimado da primeira parcela, com vencimento 30 dias após a data de liberação dos recursos, e data máxima de vencimento desta operação em 29/08/2035. Taxa efetiva anual de juros de 22,20%; Taxa nominal anual de Juros 20,2173%. Constam ainda da Cédula outras cláusulas e condições pactuadas pelas mesmas partes. Avaliação do imóvel para fins de Leilão Público: R\$1.506.000,00 (um milhão, quinhentos e seis mil reais).

selo: 124594321WS001358162AW25T

Tatiana Martins da Silva
ESCR. AUTORIZADA

A(O) escrevente:- *Tatiana Martins da Silva***Av. 09, em 11 de agosto de 2026-** (PRENOTAÇÃO nº 624.293 de 20/02/2026).

Pelos requerimentos de 19/02/2026, 04/03/2026, 15/04/2026 e 22/07/2026, firmados pelo fiduciário credor **ITAÚ UNIBANCO S/A**, já qualificado, e à vista da regular notificação feita ao fiduciante devedor **SAMUEL CONRADÓ DE OLIVEIRA VIEIRA**, divorciado, já qualificado, e da certidão do decurso do prazo sem purgação da mora, devidamente arquivada junto ao processo de intimação digital desta Serventia, procede-se à consolidação da propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome do fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S/A**, já qualificado, em virtude de ter decorrido o prazo de 15 (quinze) dias sem que o fiduciante devedor tenha efetuado o pagamento das prestações e demais encargos em atraso. Recolhido o imposto de transmissão devido, dá-se à presente para efeitos fiscais, o valor de R\$1.506.000,00 (um milhão, quinhentos e seis mil reais). Domínio este ainda sujeito ao cumprimento do disposto no art. 27 §§ 1º, 2º, 5º e 6º da Lei 9.514/97.

selo: 124594331OE001648481GG263

Andréia Zaramella
Escrevente Autorizada

A(O) escrevente:- *Andréia Zaramella*

" FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA "

POR ASSINAR ASSINAR ASSINAR ASSINAR

V

saec

Serviço de Atendimento

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

Este documento foi assinado por: ADEMAR FIORANELLI - 14/08/2026 14:03:06 PROTOCOLO: 153052



CERTIFICO e dou fé que a presente certidão foi extraída nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/73, mediante cópia reprográfica do inteiro teor da matrícula nela referida e representa a situação jurídica do imóvel, abrangendo ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, que tenham sido objeto de registro ou averbação, bem como a indicação de PRENOTAÇÕES, ocorridas até a data de sua emissão. No caso de se tratar de Certidão Digital, o documento eletrônico deverá ser assinado com Certificado Digital ICP – Brasil, devendo ser conservada em meio eletrônico para a manutenção de sua validade. NADA MAIS CONSTANDO em relação ao imóvel.

O **Distrito de Guaiunazes** pertenceu ao 1º Cartório de 27-07-1865 até 25/12/1927; ao 3º Cartório de 26/12/1927 até 09/08/1931; ao 7º Cartório de 10/08/1931 até 14/05/1939; ao 9º Cartório de 15/05/1939 até 31/12/1971; ao 7º Cartório de 01/01/1972 até esta data. O **33º Subdistrito do Alto da Mooca** - pertence a este Cartório de 23 de dezembro de 1938 (data em que foi criado), até hoje, sendo que para fins filiatórios, o interessado deverá solicitar certidões nos 1º, 3º, 6º, 9º e 11º Oficiais de Registros de Imóveis da Capital. O **16º Subdistrito da Mooca** - pertenceu ao 1º Cartório de 27-07-1865 até 22-12-1912; ao 3º Cartório de 24-12-1912 até 08-12-1925; ao 1º Cartório de 09-12-1925 até 09-08-1931; ao 7º Cartório de 10-08-1931 até 14-05-1939; ao 9º Cartório de 15-05-1939 até 20-11-1942; ao 7º Cartório de 21-11-1942 até esta data. O **10º Subdistrito do B. elenzinho** - pertenceu ao 1º Cartório de 27/07/1865 até 22/12/1912; ao 3º Cartório de 24/12/1912 até 09/08/1931, e ao 7º Cartório de 10/08/1931 até esta data. O 6º Subdistrito do Brás - pertenceu a esta serventia no período de 22 de setembro de 1.934 a 17 de outubro de 1.934, quando passou a integrar a competência registraria do 3º de Registro de Imóveis da Capital. O **26º Subdistrito da Vila Prudente** - (criado através do Decreto de 17/09/1934), quando pertenceu ao **6º Cartório de Registro de Imóveis** no período de 17/09/1934 à 14/05/1939, posteriormente de 15/05/1939 à 20/11/1942, passou ao 9º Cartório de Registro de Imóveis e de 21/11/1942 à 31/12/1971, pertenceu ao 11º Cartório de Registro de Imóveis, todos desta Capital, retornando ao 6º Cartório de Registro de Imóveis em 01/01/1972, até a presente data. O **3º Subdistrito da Penha** - criado através do Alvará de 26/03/1876 pertenceu a este Cartório de 10/08/1931 até 06/10/1939, data em que passou a pertencer ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O **Distrito de São Miguel Paulista** - criado através do Decreto de 16 de maio de 1.891 pertence atualmente, ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, pertenceu a este Cartório de 15 de maio de 1.939, até 06 de outubro de 1.939, data que passou a pertencer ao 9º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O **27º Subdistrito do Tatuapé** - pertenceu a este Cartório de 02 de outubro de 1934 (data em que foi criado), até 20 de novembro de 1942, data em que passou a pertencer ao 9º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O **46º Subdistrito da Vila Formosa** - Criado através da Lei n.8050 de 31/12/1963, pertence atualmente ao 9º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, sendo que para fins filiatórios o interessado deverá solicitar certidões nos 1º, 3º, 6º e 11º Cartórios de Registros de Imóveis da Capital. O **Município e Comarca de Guarulhos** - criado através da Lei de 24/03/1880, pertenceu a este Cartório de 15 de maio de 1.939, até 06 de outubro de 1.939, data que passou a pertencer ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O **Distrito de Itaquera** - criado através da Lei de 30 de dezembro de 1.929, pertenceu a este Cartório de 10 de agosto de 1.931, até 14 de maio de 1.939, data que passou a pertencer ao 9º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O **41º Subdistrito de Cangaíba** - criado através da Lei 8.050 de 31/12/1963 pertence atualmente, ao 17º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, sendo que o mesmo foi desmembrado do SUBDISTRITO DA PENHA, que atualmente pertence ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, e de GUARULHOS, que pertenceu anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O **Município e Comarca de São Caetano do Sul** - criado através da Lei de 04/12/1916, pertenceu a este Cartório de 10/08/1931 até 01/03/1932, data que passou a pertencer ao 6º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 1º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O **Distrito de Ermelino Matarazzo** - criado através da Lei de 03 de dezembro de 1.958, pertence atualmente ao 12º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, sendo que o mesmo foi desmembrado do Distrito de S. Miguel Paulista, que pertenceu a este Cartório de 15 de maio de 1939 a 06 de outubro de 1939, tendo pertencido também ao 3º e 9º Cartórios de Registro de Imóveis da Capital. O **38º Subdistrito da Vila Matilde** - criado através do Decreto de 16 de outubro de 1.939, pertence atualmente ao 16º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, sendo que o mesmo foi desmembrado do SUBDISTRITO DA PENHA, que pertenceu a este Cartório de 10/08/1931 até 06/10/1939, data em que passou a pertencer ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital, sendo que para fins filiatórios o interessado deverá solicitar certidões nos 1º, 3º, 9º e 12º Cartórios de Registros de Imóveis da Capital.

"A presente pesquisa não abrange a ocorrência de indisponibilidade de bens relativa a pessoas sem indicação de CPF/CNPJ nos registros de origem, conforme disposto nos Arts. 13 e 14, § 3º do Provimento CNJ nº 39/2014. No entanto, caso existam indisponibilidades de bens anotadas à margem desta matrícula, é imprescindível realizar consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, por meio do site www.indisponibilidade.org.br, antes da realização de qualquer negócio jurídico, tendo em vista a ocorrência da possibilidade de cancelamento da indisponibilidade."

São Paulo, DT_GUIA_EXTENSO

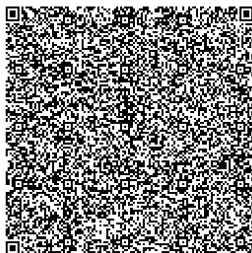
Assinado digitalmente

Recolhidos pela guia:

Emolumentos e selos margeados na 1ª via do título apresentado.

ATENÇÃO: Certidão válida por 30 dias somente para efeitos notariais e de registro.

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/>





MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação (5077A77E-0008-4328-ABE5-403C4FD83786)

PROTOCOLO Nº: 0 Data/hora: 14/08/2026 14:03:06

Nº Registro: 153052

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, pelos seguintes signatários:

ADEMAR FIORANELLI(CPF: 154.901.578-87)

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

<https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=5077A77E-0008-4328-ABE5-403C4FD83786>

<https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=5077A77E-0008-4328-ABE5-403C4FD83786>

saec

Serviço de Atendimento

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

Este documento foi assinado por: ADEMAR FIORANELLI - 14/08/2026 14:03:06 PROTOCOLO: 153052