LIVRO N.º 2
REGISTRO GERAL

TERCEIRO REGISTRO DE IMOVEIS
DE SÃO PAULO

| matrícula | ficha |
|---|---|
| 84.392 | 01 |

São Paulo, 30 de setembro de 1997

**IMÓVEL** :- **O APARTAMENTO SOB Nº 62** , localizado no 6º andar do EDIFÍCIO SUNSET, situado à rua Aluísio de Azevedo, nº 321, no 8º Subdistrito - Santana, desta Capital, contendo a área útil de 96,540 metros quadrados, área de garagem de 50,000 metros quadrados área comum de 53,291 metros quadrados,área total de 199,831 metros quadrados e fração ideal de terreno de 3,5974%, cabendo-lhe o direito ao uso de duas vagas individuais e indeterminadas, sujeitas ao uso de manobrista, para estacionamento e guarda de dois automóveis de passeio, na garagem localizada no 1º e 2º subsolos.-

**CONTRIBUINTE MUNICIPAL**:- 072.129.0178-4 (A.M).-

**PROPRIETÁRIA**:- **NOVAÇÃO ENGENHARIA DE EMPREENDIMENTOS LTDA** , com séde nesta Capital, à avenida Paulista, nº 1.294, 4º andar, conjunto 4-B, CGC. 43.459.320/0001-17.-

**REGISTRO ANTERIOR**:- R.1/79.113, de 25 de abril de 1.995, deste Registro.- O Escrevente habilitado, _____ (Roberto Pivato).- O Escrevente autorizado, _____ (Bruno Pugliano Netto).-

---

R.1/84.392:- São Paulo, 30 de setembro de 1.997:- Por Instrumento Particular datado de 28 de julho de 1.997, a proprietária, com interveniência do **BANCO BRADESCO S/A** com séde na Cidade de Deus, em Osasco, deste Estado, CGC.60.746.948/0001-12, **transmitiu por venda feita a AMAURI MARQUEZI DE LUCA** , administrador de empresas, RG. 10.136.574-SP, CPF. 001.397.648-60 e sua mulher **SILVIA NOGUEIRA MARQUEZI DE LUCA** , assistente social, RG. 8.874.595-8-SP, CPF.044.208.308-40, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Francisca Júlia, nº 286 - aptº 63, pelo valor de R$ 104.000,00, o imóvel desta matrícula, sendo que R$. 61.621,18, foi pago diretamente

- continua no verso -

Mod. 13

1.363.015

à transmitente em moeda corrente, e, R$. 42.378,82, referente ao débito na conta vinculada ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - F.G.T.S., dos adquirentes, junto ao interveniente.- O Escrevente habilitado, _____ (Roberto Pivato).- O Escrevente autorizado, _____ (Bruno Pugliano Netto).-.-

---

R.2/84.392:- São Paulo, 21 de outubro de 1.997:- Por escritura de 10 de setembro de 1.997, do 2º Serviço Notarial , desta Capital, (livro 1.836, fls. 256), os proprietários constantes do R.01, **AMAURI MARQUEZI DE LUCA** e sua mulher - **SILVIA NOGUEIRA MARQUEZI DE LUCA**, residentes na rua Aluizio de Azevedo, nº 321, já qualificados, **DERAM EM HIPOTECA DE 1º GRAU**, à **NOVAÇÃO ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, já qualificada, o imóvel desta matrícula, avaliado em R$. -.-. 104.000,00, em garantia integral de um instrumento particular de transação, confissão de dívida e outras avenças firmado em 29 de agosto de 1.997, com os proprietários e a ora credora, no valor de R$. 75.963,36, pagável em 73 parcelas representadas por igual número de notas promissórias, ou seja de 01/073 à 073/073, vencendo-se a primeira em 01 de outubro de 1.997, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, da seguinte forma: a) R$. 60.562,16, divididos em 68 parcelas de R$. 890,62, cada uma; e, b) R$. 15.401,20 , divididos em 05 parcelas de R$. 3.080,24 cada uma, e demais cláusulas e condições constantes do mesmo.- O Escrevente habilitado, _____ (Roberto Pivato).- O Escrevente autorizado, _____ (Bruno Pugliano Netto).-

---

- continua na ficha nº 02 -

**Av.3**:- **31/08/2006** - **Prenotação nº 270.742 de 21/08/2006**.-
Fica **CANCELADA A HIPOTECA** registrada sob nº 2 nesta matrícula, de conformidade com a autorização dada pela credora, **NOVAÇÃO ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA**, nos termos do instrumento particular de quitação datado de 17 de agosto de 2.006.- (Flávio Firmino Silva, Escrevente habilitado - Nilce Aparecida Pereira Constantino, Escrevente autorizada).-

**Av.4**:- **08/12/2021** - **Prenotação nº 480.365 de 19/11/2021**.-
Do instrumento particular datado de 10 de novembro de 2.021, com caráter de escritura pública, nos termos do artigo 61, e seus parágrafos da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966, e Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 e da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2021, emitida em 04 de dezembro de 2.021, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que, o imóvel objeto desta matrícula, **é atualmente cadastrado com o Contribuinte Municipal nº 072.129.1337-5**.- (Camila Rodrigues de Souza, Escrevente habilitada - Ricardo Rodrigues de Andrade, Escrevente autorizado).-

**Selo Digital: 1132823310000000361206214**

**R.5**:- **08/12/2021** - **Prenotação nº 480.365 de 19/11/2021**.-
Pelo mesmo instrumento particular que deu origem à Av.4, os proprietários constantes do R.1, **AMAURI MARQUEZI DE LUCA**, e sua mulher **SILVIA NOGUEIRA MARQUEZI DE LUCA**, já qualificados, **transmitiram por venda** feita a **WALTER IMPERATORE NOGUEIRA**, brasileiro, divorciado, empresário, RG. nº 18.001.968-5-SSP/SP, CPF. nº 090.446.328-17, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Casaca de Couro, nº 11, **o imóvel objeto desta matrícula**, pelo preço de R$ 530.000,00, satisfeito da seguinte forma: R$ 300.000,00, com recursos próprios e R$ 230.000,00, com recursos da alienação fiduciária adiante mencionada.- (Camila Rodrigues de Souza, Escrevente habilitada - Ricardo Rodrigues de Andrade, Escrevente autorizado).-

**Selo Digital: 1132823210000000361207214**

**R.6**:- **08/12/2021** - **Prenotação nº 480.365 de 19/11/2021**.-
Pelo mesmo instrumento particular que deu origem à Av.4, o proprietário constante do R.5, **WALTER IMPERATORE NOGUEIRA**, divorciado, já qualificado, **alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula,** avaliado em R$ 572.000,00, para efeito do previsto no artigo

**Continua no verso.**

24, inciso VI, da Lei Federal nº 9.514/97, transferindo sua propriedade resolúvel ao **ITAÚ UNIBANCO S.A,** com sede nesta Capital, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 – Torre Olavo Setúbal, CNPJ. nº 60.701.190/0001-04, para garantia da importância de R$ 256.500,00, (sendo R$ 230.000,00, do financiamento e R$ 26.500,00, para despesas acessórias), pagável por meio de 334 prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira em 10 de dezembro de 2.021, e demais cláusulas e condições constantes do título digitalizado em 19/11/2.021. Conforme declaração apresentada nesta Serventia, **não se trata de 1ª aquisição** pelo Sistema Financeiro de Habitação – SFH.- (Camila Rodrigues de Souza, Escrevente habilitada - Ricardo Rodrigues de Andrade, Escrevente autorizado).-

**Selo Digital: 1132823210000000361208212**

**Av.7**:- **05/08/2025** - **Prenotação nº 542.908 de 24/07/2025**.-
Da **decisão/mandado** expedido em 25 de junho de 2025, pelo Juízo de Direito da 9ª Vara Cível do Foro Regional I - Santana, desta Capital, e nos termos do artigo 828, do Código de Processo Civil, verifica-se que, foi distribuída em 24 de junho de 2025 e admitida em juízo, a Ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários sob nº 1020240-19.2025.8.26.0001, à 9ª Vara Cível do Foro Regional I - Santana, desta Capital, ajuizada pelo **BANCO SAFRA S/A**, CNPJ. nº 58.160.789/0001-28, em face de: **1) BRILHA COMÉRCIO E DISTRIBUIÇÃO EIRELI**; e, **2) WALTER IMPERATORE NOGUEIRA**, já qualificado, cujo valor da causa é R$ 152.169,79, instruída com o requerimento datado de 24 de julho de 2025, procedo a presente averbação a fim de ficar constando a existência dos autos do processo supra.- (Flávio Firmino Silva, Escrevente habilitado - João Henrique Alves Messias, Escrevente autorizado).-

**Selo Digital: 1132823310000000807301255**

**Av.8**:- **05/08/2025** - **Prenotação nº 542.909 de 24/07/2025**.-
Da **decisão/mandado** expedido em 30 de junho de 2025, pelo Juízo de Direito da 9ª Vara Cível do Foro Regional I - Santana, desta Capital, e nos termos do artigo 828, do Código de Processo Civil, verifica-se que, foi distribuída em 24 de junho de 2025 e admitida em juízo, a Ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários sob nº 1020242-86.2025.8.26.00011, à 9ª Vara Cível do Foro Regional I - Santana, desta Capital, ajuizada pelo **BANCO SAFRA S/A**, já qualificado, em face de: **1) BRILHA COMÉRCIO E DISTRIBUIÇÃO EIRELI**; e, **2) WALTER IMPERATORE NOGUEIRA**, já qualificados, cujo valor da causa é R$ 179.105,34, instruída com o requerimento datado de 24 de julho de 2025, procedo a presente averbação a fim

**Continua na ficha 03**

de ficar constando a existência dos autos do processo supra.- (Balbino Ferreira Flor Júnior, Escrevente Autorizado - João Henrique Alves Messias, Escrevente Autorizado).-

**Selo Digital: 1132823310000000807303251**

**Av.9**:- **05/08/2025** - **Prenotação nº 542.913 de 24/07/2025**.-
Da **decisão/mandado** expedido em 30 de junho de 2025, pelo Juízo de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional I - Santana, desta Capital, e nos termos do artigo 828, do Código de Processo Civil, verifica-se que, foi distribuída em 30 de junho de 2025 e admitida em juízo, a Ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários sob nº 1020243-71.2025.8.26.0001, à 4ª Vara Cível do Foro Regional I - Santana, desta Capital, ajuizada pelo **BANCO SAFRA S/A**, já qualificado, em face de: **1) BRILHA COMÉRCIO E DISTRIBUIÇÃO EIRELI**; e, **2) WALTER IMPERATORE NOGUEIRA**, já qualificados, cujo valor da causa é R$ 109.005,24, instruída com o requerimento datado de 24 de julho de 2025, procedo a presente averbação a fim de ficar constando a existência dos autos do processo supra. (Flávio Pinto da Silva Júnior, Escrevente Habilitado - João Henrique Alves Messias, Escrevente Autorizado).-

**Selo Digital: 1132823310000000807306 25V**

**Av.10**:- **09/09/2025** - **Prenotação nº 544.681 de 29/08/2025**.-
Do requerimento datado de 29 de agosto de 2025, e da certidão expedida em 25 de agosto de 2.025, pelo Coordenador do Unidade de Processamento Jucial da 1ª a 5ª Varas Cíveis do Foro Regional I - Santana, desa Capital, verifica-se que, foi distribuída em 11 de julho de 2.025 e admitida em juízo, a Ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários sob nº 1020246-26.2025.8.26.0001, ao Juízo de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional I - Santana, desta Capital, ajuizada pelo **BANCO SAFRA S/A.**, em face de: **1) BRILHA COMÉRCIO E DISTRIBUIÇÃO LTDA**; e, **2) WALTER IMPERATORE NOGUEIRA**, todos já qualificados, cujo valor da causa é R$ 30.527,17. Assim, procedemos a presente para ficar constando a existência dos autos do processo supra, na forma prevista no artigo 828, do Código de Processo Civil.- (Camila Rodrigues de Souza, Escrevente Habilitada - Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado).-

**Selo Digital: 1132823310000000819218250**

Continua no verso

**Av.11**:- **01/10/2026** - **Prenotação nº 556.551 de 16/04/2026**.-
Procedo esta averbação "ex officio", por força do disposto no art. 440-AQ, § 1º, letra "a", do Provimento nº 149/2023 do CNJ, para ficar constando que **o Código de Endereçamento Postal – CEP do imóvel objeto desta matrícula é 02021-030.**- (Caroline de Souza Caleguer Machado, Escrevente Habilitada - Nilce Aparecida Pereira Constantino, Escrevente Autorizada).-

**Selo Digital: 1132823310000000978304 26H**

**Av.12**:- **01/10/2026** - **Prenotação nº 556.551 de 16/04/2026**.-
Do requerimento datado de 14 de setembrode 2.026, e da certidão de óbito expedida em 21 de janeiro de 2.026, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 8º Subdistrito – Santana, desta Capital, matrícula nº 119149 01 55 2025 4 00219 254 0131842 44, verifica-se que, o proprietário constante do R.5 e fiduciante no R.6desta matrícula, **WALTER IMPERATORE NOGUEIRA, faleceu em 08 de setembro de 2.025,** no estado civil de divorciado.- (Caroline de Souza Caleguer Machado, Escrevente Habilitada - Nilce Aparecida Pereira Constantino, Escrevente Autorizada).-

**Selo Digital: 1132823310000000978305 26F**

**Av.13**:- **01/10/2026** - **Prenotação nº 556.551 de 16/04/2026**.-
Pelo requerimento datado de 14 de abril de 2.026, subscrito pelo credor fiduciário, **ITAÚ UNIBANCOS/A,** já qualificado, instruído com a intimação feita ao fiduciante, **espólio de Walter Imperatore Nogueira,** falecido no estado civil de divorciado, nomeada inventariante conforme Escritura de 02 de outubro de 2025, do Oficial de Registro Civil e Tabelião dee Notas do 22º Subdistrito - Tucuruvi, Livro 2727, páginas 135/138: **Giovanna Marineli Imperatore Nogueira,** inscrita no CPF. nº 484.950.418-39, e da certidão de decurso de prazo sem purgação de mora, devidamente arquivados junto ao processo de intimação nº 3.523, prenotado sob nº 556.551 em 16 de abril de 2.026, nesta Serventia, e nos termos do mesmo requerimento que deu origem à Av.12, procede-se nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97, modificada pela Lei 10.931/04, a **CONSOLIDAÇÃO da propriedade do imóvel objeto desta matrícula,** em nome do credor fiduciário, **ITAÚ UNIBANCOS/A.** Dá-se ao presente para efeitos fiscais o valor de R$ 772.229,00.- (Caroline de Souza Caleguer Machado, Escrevente Habilitada - Nilce Aparecida Pereira Constantino, Escrevente Autorizada).-

**Selo Digital: 1132823310000000978306 26D**

**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 <DataAtualMenosDoisDiasUteis>, 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, <DataAtualExtenso>. Assinado digitalmente.

**André Shodi Hirai**
*Oficial Substituto*

```
Oficial..: R$ 45,88
Estado...: R$ 13,04
IPESP....: R$  8,92
Reg.Civil: R$  2,41
Trib.Just: R$  3,15
ISSQN....: R$  0,94
MP.......: R$  2,20

TOTAL....: R$ 76,54
```

**Pedido n.º** *1.363.015*, de 24/09/2026.
**Matrícula:** 84392

**Recibo provisório de serviço:** 0000001363015
https://nfe.prefeitura.sp.gov.br/rps.aspx