

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: 111211.2.0124834-69

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

14.º REGISTRO DE IMÓVEIS DE S. PAULO

matrícula
124.834

ficha
01

São Paulo, 31 de agosto de 1.995.

IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 63, tipo "C", localizado no 6º andar do prédio nº 2-EDIFÍCIO FLAMINGO, integrante do CONDOMÍNIO PORTAL DA NATUREZA, situado à Avenida dos Durives nº 458 e Rua Antonio Guarmerino, na Saúde - 21º Subdistrito.

UM APARTAMENTO com a área real privativa de 58,000m², área real de garagem de 18,420m², correspondente a uma vaga indeterminada, descoberta, localizada no térreo externo do edifício, área real de uso comum de 28,676m², área total de 105,096m², fração ideal no terreno e coisas comuns de 0,3599%.

PROPRIETÁRIA:- SERGUS CONSTRUÇÕES E COMERCIO LTDA, CGC nº 61.198.958/0001-23, com sede nesta Capital, à Rua Aguiar de Barros nº 43, 2º andar.

REGISTRO ANTERIOR:- R.1/matr. 76.421, deste Registro.

CONTRIBUINTE:- 157.229.0034-5.

A Escr. Aut.ª  (Liliana Asturiano Costa).

R.1, em 31 de agosto de 1.995.

TÍTULO:- VENDA E COMPRA.

Por instrumento particular de 26 de julho de 1.995, com força de escritura pública, a proprietária acima qualificada, transmitiu por venda feita à **SUMAIA HEJAZI BANDEIRA**, comerciária, RG nº 13.531.650-9-SSP-SP, CIC nº 094.133.448-17 e seu marido **WAGNER GUIMARAES BANDEIRA**, militar, RG nº 019.559.813-1-SP-ME, CIC nº 014.536.187-08, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Pedro Magalhães nº 135, pelo valor de R\$62.318,00 (sessenta e dois mil, trezentos e dezoito reais), o imóvel desta matrícula.

A Escr. Aut.ª  (Liliana Asturiano Costa).

R.2, em 31 de agosto de 1.995.

ONUS:- HIPOTECA.

-> Pelo mesmo instrumento particular, com força de escritura pública, os proprietários R.1, já qualificados, deram em

-continua no verso-

CNM: 111211.2.0124834-69

matricula
124.834

ficha
01
verso

-continuação-

primeira e única hipoteca à NOSSA CAIXA-NOSSO BANCO S/A, CGC nº 43.073.394/0001-10, com sede nesta Capital, à Rua XV de Novembro nº 111, o imóvel desta matrícula, para garantia da dívida de R\$43.400,00 (quarenta e três mil e quatrocentos reais), pagável por meio de 180 prestações mensais e consecutivas, no valor inicial de R\$579,78, vencendo a primeira delas em 26 de agosto de 1.995 e as demais em igual dia dos meses subsequentes. Sistema de amortização: Tabela Price. Taxas de Juros: nominal de 11,38% ao ano e efetiva de 12,00% ao ano.

A Escr. Aut.ª  (Liliana Asturiano Costa).

Av.3/124.834, em 18 de dezembro de 2.001.

À vista da carta de arrematação de 10 de julho de 2001, passada nos termos do Decreto-Lei nº 70/66 e da Av.5 feita em 22 de junho de 2001 na matrícula 140.647, faço constar que NOSSA CAIXA NOSSO BANCO S/A passou a denominar-se BANCO NOSSA CAIXA S/A.

O Escr. Aut.º  (Pedro Capelanes de Andrade)

Av.4/124.834, em 18 de dezembro de 2.001.

Conforme se verifica da carta de arrematação de 10 de julho de 2001, passada nos termos do Decreto-Lei nº 70/66, o BANCO NOSSA CAIXA S/A, tendo arrematado o imóvel desta matrícula, conforme R.5, autorizou o cancelamento da hipoteca a que se refere o R.2.

O Escr. Aut.º  (Pedro Capelanes de Andrade)

R.5/124.834, em 18 de dezembro de 2.001.

TÍTULO:- ARREMATAÇÃO.

Conforme se verifica da carta de arrematação de 10 de julho de 2001, passada pelo agente fiduciário BANCO INDUSTRIAL E COMERCIAL S/A, inscrito no CNPJ/MF nº 07.450.604/0001-89, com sede em Fortaleza, Estado do Ceará, na Rua Rio Branco nº 905, nos termos do Decreto-Lei nº 70/66, o imóvel desta matrícula, de propriedade de Sumaia Hejazi Bandeira e seu marido Wagner Guimarães Bandeira, já qualificados, foi **arrematado** pelo BANCO NOSSA CAIXA S/A, inscrito no CNPJ/MF sob nº 43.073.394/0001-10, com sede nesta Capital, na Rua XV de novembro nº 111 e escritório na Rua Líbero Badaró nº 318, 2º andar, pelo valor de R\$108.042,97 (cento e oito mil e quarenta e dois reais e noventa e sete centavos).

→ O Escr. Aut.º  (Pedro Capelanes de Andrade)

- continua na ficha nº 02 -

CNM: 111211.2.0124834-69

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL14º Oficial de Registro de Imóveis
de São Paulomatrícula
124.834ficha
02

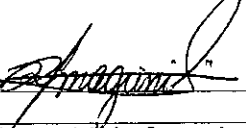
São Paulo, 03 de setembro de 2.004

R.6/124.834, em 03 de setembro de 2.004.TÍTULO:- VENDA E COMPRA.

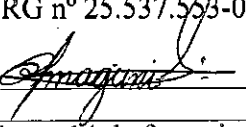
Por instrumento particular de 06 de agosto de 2.004, com força de escritura pública, BANCO NOSSA CAIXA S/A, CNPJ nº 43.073.394/0001-10, com sede nesta Capital, na Rua XV de Novembro nº 111, transmitiu a **EDUARDO RODRIGUES DE ARAÚJO**, brasileiro, solteiro, maior, assistente financeiro, RG nº 22.096.079-SSP/SP, CPF nº 161.319.798-55, residente e domiciliado na Cidade de Diadema/SP, na Rua Lima Barreto nº 106, Jardim Maria Tereza, o imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$45.100,00 (quarenta e cinco mil e cem reais), do qual R\$39.597,73 foram pagos com recursos próprios e R\$5.502,27 liberados pelo FGTS. O vendedor apresentou a CND do INSS nº 103502004-21001030 emitida em 18 de junho de 2004 e a CQTF nº 6.691.199 emitida em 11 de março de 2004 pela SRF. Sendo o imóvel lançado atualmente pelo contribuinte nº 157.229.0769-2.

O Escr. Autº  (Guimério Scaquetti).Av.7/124.834, em 14 de fevereiro de 2.014.

À vista do instrumento particular de 22 de janeiro de 2014, com força de escritura pública, e da certidão de 08 de maio de 2007, expedida pelo Oficial de Registro Civil do 21º Subdistrito - Saúde desta Capital, extraída do termo de casamento nº 4156 (Lº B-Aux.014A, fls. 186), apresentada em cópia autenticada pelo 2º Tabelião de Notas da Comarca de São Bernardo do Campo/SP, faço constar que **EDUARDO RODRIGUES DE ARAÚJO** casou-se, em 21 de abril de 2007, no regime da comunhão parcial de bens, com **DANIELA CAETANO DOS SANTOS**, que passou a assinar **DANIELA CAETANO DE ARAÚJO**.

O Escr. Autº  (Renan Magrini Silva).Av.8/124.834, em 14 de fevereiro de 2.014.

À vista da mesma escritura, e da carteira nacional de habilitação expedida pelo Departamento Nacional de Trânsito - DETRAN/SP, apresentada em cópia autenticada pelo 2º Tabelião de Notas da Comarca de São Bernardo do Campo/SP, faço constar que **DANIELA CAETANO DE ARAÚJO** é brasileira, analista econômico financeiro e portadora do RG nº 25.537.553-0-SSP/SP.

O Escr. Autº  (Renan Magrini Silva).Av.9/124.834, em 14 de fevereiro de 2.014.

À vista das mesmas, escritura e carteira nacional de habilitação, e do cadastro da Secretaria

- continua no verso -

CNM: 111211.2.0124834-69

matricula
124.834ficha
02
verso

- continuação -

da Receita Federal, faço constar que DANIELA CAETANO DE ARAÚJO é portadora do CPF nº 277.632.228-32.

O Escr. Autº  (Renan Magrini Silva).

R.10/124.834, em 14 de fevereiro de 2.014.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

Por instrumento particular de 22 de janeiro de 2014, com força de escritura pública, EDUARDO RODRIGUES DE ARAÚJO, RG nº 22.096.079-SSP/SP, CPF nº 161.319.798-55, assistido de sua mulher DANIELA CAETANO DE ARAÚJO, RG nº 25.537.553-0-SSP/SP, CPF nº 277.632.228-32, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, analistas econômicos financeiros, domiciliados nesta Capital, residentes na Avenida dos Ourives nº 458, aptº 63, Bloco 2, Jardim São Savério, transmitiu à **ELIANE MATHIAS DE PAIVA**, brasileira, solteira, maior, representante comercial, RG nº 28.149.930-5-SSP/SP, CPF nº 262.575.388-90, domiciliada nesta Capital, residente na Rua Santo Estácio nº 251, Cidade Vargas, o imóvel desta matrícula pelo valor de R\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), do qual R\$100.000,00 foram pagos com recursos próprios.

O Escr. Autº  (Renan Magrini Silva).

R.11/124.834, em 14 de fevereiro de 2.014.

ÔNUS: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Pelo mesmo instrumento, a adquirente qualificada no R.10 **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 Setúbal, o imóvel desta matrícula, para garantia do financiamento no valor de R\$162.500,00 (cento e sessenta e dois mil e quinhentos reais), pagável em 360 prestações mensais e sucessivas no valor inicial de R\$1.707,69, vencendo a primeira em 22 de fevereiro de 2014 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, mediante as taxas de juros: efetivas anual de 11,5000% e mensal de 0,9112%, e com benefício: anual de 9,1000% e mensal de 0,7284%, e nominais: anual de 10,9349% e mensal de 0,9112%, e com benefício: anual de 8,7411% e mensal de 0,7284%, enquadrando-se o contrato no Sistema de Amortização Constante - SAC, tendo sido o imóvel avaliado em R\$250.000,00, ficando as partes sujeitas ainda às demais condições constantes do instrumento, cujo microfilme fica arquivado neste Registro.

O Escr. Autº  (Renan Magrini Silva).

Av.12/124.834, em 17 de fevereiro de 2.014.

→ Procede-se a esta averbação, nos termos do artigo 213, inciso I, letra "a", da Lei nº

- continua na ficha nº 03 -

CNM: 111211.2.0124834-69

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

14º Oficial de Registro de **Imóveis**
de São Paulo

matrícula
124.834

ficha
03

São Paulo, 17 de fevereiro de 2014.

6.015/73, para ficar constando, que as averbações nºs 8 e 9 foram praticadas à vista do **mesmo instrumento** que deu origem à averbação nº 7, conforme se verifica do microfilme do título de 14 de fevereiro de 2014, e não como constou (escritura).

O Oficial Ricardo Nahat (Ricardo Nahat).

Av.13/124.834, em 18 de junho de 2015.

Por instrumento particular de 19 de maio de 2015, o ITAÚ UNIBANCO S/A tendo recebido a quantia que lhe era devida, autorizou o **cancelamento** da alienação fiduciária a que se refere o R.11, consolidando-se a plena propriedade a ELIANE MATHIAS DE PAIVA.

O Escr. Autº Fábio Christians Franciulli (Fábio Christians Franciulli).

Prenotação nº 899.649 de 03 de outubro de 2023.

Av.14/124.834, em 06 de outubro de 2023.

À vista da escritura de 16 de junho de 2010 do 10º Tabelião de Notas desta Capital (Lº 2.216, págs. 193/194), da carteira nacional de habilitação expedida pelo Departamento Nacional de Trânsito - DETRAN/SP, apresentada em cópia autenticada pelo 22º Tabelião de Notas desta Capital, e do cadastro da Secretaria da Receita Federal, faço constar que ELIANE MATHIAS DE PAIVA convive em união estável no regime da comunhão universal bens, conforme RA nº 15.845 deste Registro, com HIROSHI MORI MARQUES, brasileiro, solteiro, maior, autônomo, portador do RG nº 20.657.734-5-SSP/SP e CPF nº 142.029.368-09, desde 30 de maio de 2005.

A Escr. Autª Gabriela de Brito Janeta (Gabriela de Brito Janeta).

Prenotação nº 900.870 de 18 de outubro de 2023.

R.15/124.834, em 27 de outubro de 2023.

TÍTULO:- VENDA E COMPRA.

Por instrumento particular de 10 de outubro de 2023, com força de escritura pública, **extraída por ofício eletrônico, nos termos do Provimento CG 11/2013 da Corregedoria Geral da Justiça, publicado no DJE de 24 de abril de 2013**, ELIANE MATHIAS DE PAIVA, empresária, RG nº 28.149.930-SSP/SP, CPF nº 262.575.388-90, e HIROSHI MORI MARQUES, autônomo, RG nº 20.657.734-5-SSP/SP, CPF nº 142.029.368-09, brasileiros, solteiros, maiores, conviventes em união estável, sob o regime da comunhão universal de bens, conforme RA nº 15.845, deste Registro, domiciliados em Tietê/SP, residentes na Avenida Brasil nº 1.029, Jardim Bonanza, transmitiram a **ARTHUR COENRAAD DANIEL BALTUSSEN**, empresário, RG nº 18.625.211-SSP/SP, CPF nº 092.407.458-23, e sua mulher **JULIA MARIANA PISANI BALTUSSEN**, assistente administrativo, RG nº

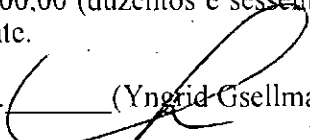
- continua no verso -

matrícula
124.834

ficha
03
verso

- continuação -

3.788.667-SSP/SC, CPF nº 003.877.669-36, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, domiciliados em Araçoiaba da Serra/SP, residentes na Alameda Tatuí nº 09, Fazenda do Oeste III, o imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$267.000,00 (duzentos e sessenta e sete mil reais), do qual R\$30.000,00 foram pagos anteriormente.

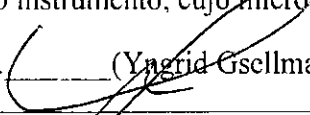
A Escr. Autª.  (Yngrid Gsellmann).

Prenotação nº 900.870 de 18 de outubro de 2023.

R.16/124.834, em 27 de outubro de 2023.

ÔNUS:- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

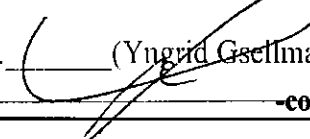
Pelo mesmo instrumento, ARTHUR COENRAAD DANIEL BALTUSSEN, empresário, RG nº 18.625.211-SSP/SP, CPF nº 092.407.458-23, e sua mulher JULIA MARIANA PISANI BALTUSSEN, assistente administrativo, RG nº 3.788.667-SSP/SC, CPF nº 003.877.669-36, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, domiciliados em Araçoiaba da Serra/SP, residentes na Alameda Tatuí nº 09, Fazenda do Oeste III, **deram em alienação fiduciária à REMAZA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA**, CNPJ nº 62.354.055/0001-57, com sede nesta Capital, na Rua Pedroso nº 407, Térreo, 1º, 2º e 3º andares, com entrada pela Rua Artur Prado nº 201, Liberdade, o imóvel desta matrícula, para garantia do cumprimento de todas as obrigações assumidas na proposta de adesão e regulamento nº 152420, referente à cota nº 316 do grupo 1722, cujo saldo devedor na data do instrumento importa em R\$377.995,73 (trezentos e setenta e sete mil novecentos e noventa e cinco reais e setenta e três centavos), correspondente a 74,8377% do preço atualizado da carta de crédito objeto do plano, pagável através de 75 parcelas, sendo: 04 parcelas mensais, equivalentes cada uma a 0,6158%; 01 parcela mensal equivalente a 0,6160%; 69 parcelas mensais, equivalentes cada uma a 1,0300%; e 01 parcela mensal equivalente a 0,6885%; do bem atualizado, com vencimento inicial das parcelas em 10 de outubro de 2023, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, todas parcelas serão corrigidas pela variação mensal do INCC/FGV, tendo sido o imóvel avaliado em R\$297.000,00, ficando as partes sujeitas ainda às demais condições constante no instrumento, cujo microfilme fica arquivado neste Registro.

A Escr. Autª.  (Yngrid Gsellmann).

Prenotação nº 900.870 de 18 de outubro de 2023.

Av.17/124.834, em 27 de outubro de 2023.

À vista do mesmo instrumento, faço constar que, de acordo com o parágrafo 5º do artigo 5º da Lei nº 11.795/2008, os bens e direitos adquiridos pela fiduciária em nome do grupo de consórcio, decorrente da garantia R.16, bem como os seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o seu patrimônio, observando que não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora, não compõem o elenco de bens e direitos da mesma, para efeitos de liquidação judicial ou extrajudicial e não podem ser dados em garantia de débitos da administradora.

A Escr. Autª.  (Yngrid Gsellmann).

- continua na ficha nº04 -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula
124.834

ficha
04

CNM: 111211.2.0124834-69
14º Oficial de Registro de Imóveis
de São Paulo

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.121-1

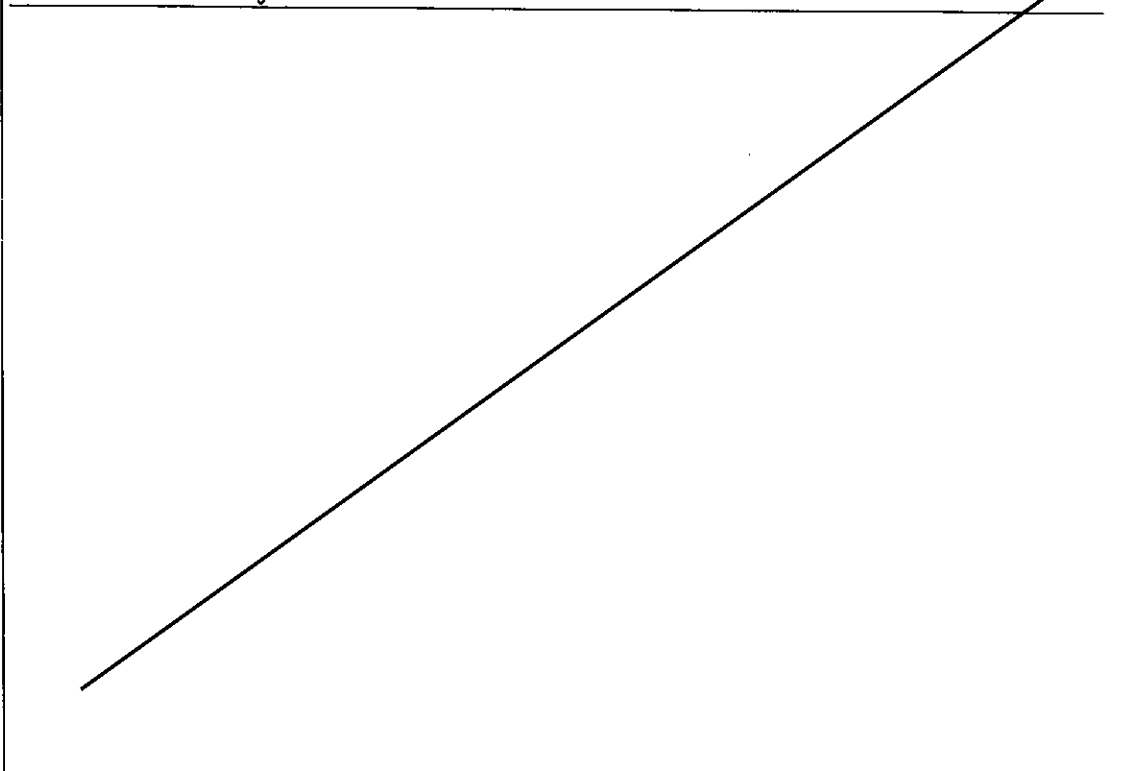
São Paulo, 03 de março de 2026

Prenotação nº 960.126 de 06 de junho de 2025.
Av.18/124.834, em 03 de março de 2026.

Conforme requerimento de 06 de fevereiro de 2026, 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 11353/2025 neste Registro, a propriedade do imóvel desta matrícula, consolidou-se pelo valor de R\$297.000,00 (duzentos e noventa e sete mil), em favor da credora fiduciária **REMAZA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA**, CNPJ nº 62.354.055/0001-57, com sede nesta Capital, na Rua Pedroso nº 407, Térreo, 1º, 2º e 3º andares, Liberdade, face não haver os fiduciantes ARTHUR COENRAAD DANIEL BALTUSSEN, CPF nº 092.407.458-23, e sua mulher JULIA MARIANA PISANI BALTUSSEN, CPF nº 003.877.669-36, 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 04194-260.

Selo Digital: 111211331TE001314721LT26Z.

A Escr. Autª.  (Vanessa Angelo Gonçalves).



→



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, 3 de março de 2026

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\$: 44,20
Estado	R\$: 12,56
Ipesp	R\$: 8,60
Sinoreg	R\$: 2,33
Tribunal de Justiça	R\$: 3,03
Município	R\$: 0,90
MP	R\$: 2,12
Total	R\$: 73,74

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: 1112113C3Q0001314722SR266



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: CEPVU-RNHAA-2P9F5-9297T

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

VANESSA ANGELO GONCALVES (CPF ***.981.698-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/CEPVU-RNHAA-2P9F5-9297T>

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

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