LIVRO 2 DE REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SÃO CAETANO DO SUL - SP

matrícula **31.310** ficha **1**

Em 03 de fevereiro de 2011.-

IMÓVEL: "A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO N.° 171, LOCALIZADO NO 17° ANDAR DO BLOCO I - EDIFÍCIO GAUDERE, PARTE INTEGRANTE DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO "ALEGRE GRAN CONDOMINIUM", SITUADO NA RUA ALEGRE, N.° 156, nesta Cidade, Comarca e Primeira Circunscrição Imobiliária, com a área privativa coberta de 145,37m2, área comum de 74,82m2, área total de 220,19m2, fração ideal de 0,5240% no terreno e demais coisas de uso comum. Tomando-se por base o alinhamento da Rua Alegre, e de quem desta olhar para o Bloco I, faz frente, para o recuo do Bloco I em relação a referida via pública, para o duto de ventilação, e confronta, do lado direito, parte com o apartamento 174 do andar, parte com o poço do elevador, parte com o duto de ventilação, e parte com os halls social e de serviço do andar e caixas de escadas, do lado esquerdo com o recuo lateral da construção do edificio voltado para a Rua Piratininga e nos fundos parte com o apartamento 172 do andar, caixa de escadas e área livre, e duto de ventilação. composto de (2) suítes, (2) dormitórios, (1) banheiro social, corredor de circulação interna, lavabo, sala de estar/jantar, terraço com churrasqueira, cozinha/copa, área de serviço e WC de empregada".- **(A ABERTURA DESTA MATRÍCULA CONFORME CAPITULO XX, ITEM 45, ALÍNEA "B" DAS NORMAS DE SERVIÇO DA EGRÉGIA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO).-**

CADASTRO MUNCIPAL: Inscrição n.° 04-046-002 (todo o prédio).-

PROPRIETÁRIA: ITAJUI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA com sede em São Paulo, Capital, na Avenida Paulista, n° 37, 15° Andar, Bairro Paraiso, CNPJ sob o n° 58.795.782/0001-82.-

REGISTRO ANTERIOR: Registro n.° 04, feito em 12 de setembro de 2007, junto a matrícula n.° 16.001, registro n.° 02 feito em 22 de maio de 2006, junto a matrícula n.° 22.449, registro n.° 12 feito em 04 de outubro de 2006, junto a matrícula n.° 8.164, registro n.° 10 feito em 18 de abril de 2007, junto a matrícula n.° 4.850, registro n.° 06 feito em 22 de novembro de 2006, junto a matrícula n.° 12.171, registro n.° 06 feito em 18 de abril de 2007, junto a matrícula n.° 11.777, registro n.° 07 feito em 05 de junho de 2007 na matrícula n.° 5.301, registro n.° 03 feito em 12 de setembro de 2007, junto a matrícula n.° 23.800, e registro n.° 11 feito em 10 de outubro de 2007, junto a matrícula n.° 19.671, todas desta Unidade, as quais unificadas originaram a matrícula n.° 24.014 desta Unidade (CONDOMÍNIO - R.20/M.24.014 de 03 de fevereiro de 2010).-

O Oficial

(Bel. José Fernando De Conti)

Av.1- M. 31.310, em 03 de fevereiro de 2011.- PRENOTAÇÃO 69.671.-

ÔNUS: Procedo a presente averbação para constar que sobre a unidade autônoma matriculada pesa a **HIPOTECA** registrada sob n.° 02 na matrícula n.° 24.014, em favor do **BANCO BRADESCO S/A**, identificado naquela matrícula, constituída pelo instrumento particular datado de 28 de abril de 2008, para a garantia da dívida total de R$ R$29.300.000,00, conforme reformulação contida na Av.13 da mesma matrícula.-

Averbado por

(Bel. Fernando C. Barnert De Conti - Substituto do Oficial)

Av.2 – M. 31.310, em 18 de julho de 2011.- PRENOTAÇÃO 71.078.-

LIBERAÇÃO PARCIAL DE GARANTIA:- Pelo Instrumento Particular com força de Escritura Pública, lavrado nas formas legais, datado de vinte e nove (29) de abril de dois mil e onze (2011), devidamente assinado pelas partes e por duas (continua no verso)

C. 032

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/DDMHT-DAYRQ-CUGX9-WCCYR.

matrícula **31.310** ficha **1** (VERSO)

CNS 11.147-6

testemunhas, verifica-se que o BANCO BRADESCO S/A, representado por Renato Ernesto da Silva e Luciana Maria J. M. de Araújo, liberou parcialmente da garantia hipotecária objeto do R.2 na Matrícula nº 14.014 desta Unidade, que inclui a presente unidade autônoma, ficando por conseqüência, **CANCELADA a Av.1 desta Matrícula**.-
Averbado por
(Bel. Fernando G. Bachert De Conti - Substituto do Oficial)

R.3 – M. 31.310, em 18 de julho de 2011.- PRENOTAÇÃO 71.078.-
COMPRA E VENDA:- Pelo Instrumento Particular referido na Av.2 retro, a proprietária já qualificada, representada por Frederico Keller Neto, CPF/MF nº 174.284.518-50, qualificado no título, transmitiu a unidade autônoma matriculada que, conforme consta do título, encontra-se quite com as despesas condominiais, por **venda** feita a **AUGUSTO RAFAEL BARSELLA**, brasileiro, solteiro, maior, médico, RG. nº 283664976-SSP/SP, CPF/MF nº 285.087.678-03, residente e domiciliado nesta Cidade, à Rua Maranhão, nº 125, apto 11, pelo preço certo e ajustado de R$468.266,83 (quatrocentos e sessenta e oito mil, duzentos e sessenta e seis reais e oitenta e três centavos). A transmitente apresentou a Certidão Negativa de Débito do I.N.S.S. nº 001052011-21200782, emitida em 27.01.2011, válida até 26.07.2011, e a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos à Tributos Federais à Dívida Ativa da União, expedida pelo Ministério da União, Procuradoria Geral da Fazenda, Secretaria da Receita Federal, emitida em 31.03.2011, com validade até 27.09.2011. As cláusulas e condições são as constantes do título microfilmado em Cartório.-
Registrado por
(Bel. Fernando G. Bachert De Conti - Substituto do Oficial)

R.4 – M. 31.310, em 18 de julho de 2011.- PRENOTAÇÃO 71.078.-
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:- Pelo Instrumento Particular referido na Av.2 retro, os proprietários já qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE, além da unidade autônoma matriculada, mais as Vagas Duplas nºs 35/36 e 37/38 do mesmo Empreendimento, objeto dos Rs.4/Ms.30.969-30.970, de hoje, deste Cartório**, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, unipessoal, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes ¾, em Brasília-DF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, por seu Escritório de Negócios, representada por Marilei Araujo Costa, para a garantia da importância de R$499.000,00 (quatrocentos e noventa e nove mil reais) através de 360 (trezentos e sessentas) prestações mensais e sucessivas, no valor inicial de R$6.075,23 (seis mil, setenta e cinco reais e vinte e três centavos), com taxa de juros anual nominal de 10,9350% e efetiva de 11,5000%, reajuste dos encargos de acordo com a cláusula sexta do instrumento, Sistema de Amortização Constante (SAC), vencendo a primeira prestação dia 29 de maio de 2011, mediante as cláusulas, termos e condições constantes do título microfilmado em Cartório.-
Registrado por
(Bel. Fernando G. Bachert De Conti - Substituto do Oficial)

Av.05– M.31310 em 16 de julho de 2026.- PREN.121.672 de 22 de maio de 2025.
CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo requerimento datado de 02 de julho de 2026, verifica-se que, conforme o artigo 26, § 7° da Lei nº 9.514/97, decorreu o prazo dado pelo credor para que o devedor fiduciário purgasse a mora decorrente do R.4 desta matrícula, e tendo em vista a prova do recolhimento do imposto de transmissão *inter-vivos* - I.T.B.I, **o imóvel matriculado** com valor atribuído de R$562.695,00

(continua na ficha)

continua na ficha 2

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/DDMHT-DAYRQ-CUGX9-WCCYR.

CNS 11.147-6

(quinhentos e sessenta e dois mil, seiscentos e noventa e cinco reais), juntamente com os imóveis matriculados sob n.s 30.969 e 30.970 deste Cartório, foram **CONSOLIDADOS** em favor da atual credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, já qualificada.-
Averbado por:

(Ronaldo Colucci – Escrevente Substituto)

Selo Digital: 1114763310000000025126226Q

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NA MATRÍCULA

CERTIFICA MAIS que o(s) imóveis(eis) objeto(s) da presente certidão, até esta data, tem (em) sua(s) situação (ções) com referência a alienações, constituições de ônus reais, citações em ações reais e pessoais reipersecutórias, integralmente noticiadas na presente cópia reprográfica da respectiva matrícula. Caso esta certidão seja utilizada para lavratura de escritura, será válida por 30 dias, a partir da data de sua expedição, nos termos do item 12, letra "d", Capitulo 14 das Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça. Nada mais. O referido é verdade e dá fé. São Caetano do Sul, 20/07/2026 .

VALOR REC. P/ CERTIDÃO	
AO OFICIAL	R$ 44,20
AO ESTADO	R$ 12,56
SEC. FAZENDA	R$ 8,60
SINOREG	R$ 2,33
T. JUSTIÇA	R$ 3,03
MUNICÍPIO	R$ 2,33
AO M.P.	R$ 2,12
TOTAL	R$ 75,17

Liliana de Sousa Rochedo
Escrevente Autorizada

OS SELOS DO ESTADO E AS TAXAS MARGEADAS FORAM RECOLHIDOS POR VERBA.

PROTOCOLO: 121672

SELO DIG.: 1114763C3000000025132926U
Consultas do selo em: https://selodigital.tjsp.jus.br

" Este traslado foi confeccionado e assinado digitalmente, sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP – BRASIL, nos termos da Medida Provisória nº 2200-2 de 24/08/2001, devendo, para sua validade, ser conservado em meio eletrônico bem como comprovada a sua autoria e integridade. "

ICP Brasil — Assinatura Digital

C. 032

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/DDMHT-DAYRQ-CUGX9-WCCYR.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: DDMHT-DAYRQ-CUGX9-WCCYR

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

Liliana de Sousa Rochedo (CPF ***.940.368-**)

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

https://assinador.onr.org.br/validate/DDMHT-DAYRQ-CUGX9-WCCYR

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

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/DDMHT-DAYRQ-CUGX9-WCCYR.

LIVRO 2 DE REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SÃO CAETANO DO SUL - SP

matrícula **30.969** ficha **1**

Em 03 de fevereiro de 2011.-

IMÓVEL: "A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA VAGA DUPLA N.° 35/36, LOCALIZADA NO 1º SUBSOLO DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO "ALEGRE GRAN CONDOMINIUM", SITUADO NA RUA ALEGRE, N.° 156, nesta Cidade, Comarca e Primeira Circunscrição Imobiliária, com a área privativa coberta de 19,80m2, área comum de 5,09m2, área total de 24,89m2, e fração ideal de 0,0357% no terreno e demais coisas de uso comum. Faz frente para à área de circulação de veículos e manobras, pelo lado direito com espaço livre entre a própria vaga e a vaga dupla n° 37/38, pelo lado esquerdo com a vaga dupla n° 33/34 e pelos fundos com a parede de fundos da garagem".- **(A ABERTURA DESTA MATRÍCULA CONFORME CAPITULO XX, ITEM 45, ALÍNEA "B" DAS NORMAS DE SERVIÇO DA EGRÉGIA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO).-**

CADASTRO MUNCIPAL: Inscrição n.° 04-046-002 (todo o prédio).-

PROPRIETÁRIA: ITAJUI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA com sede em São Paulo, Capital, na Avenida Paulista, n° 37, 15° Andar, Bairro Paraiso, CNPJ sob o n° 58.795.782/0001-82.-

REGISTRO ANTERIOR: Registro n.° 04, feito em 12 de setembro de 2007, junto a matrícula n.° 16.001, registro n.° 02 feito em 22 de maio de 2006, junto a matrícula n.° 22.449, registro n.° 12 feito em 04 de outubro de 2006, junto a matrícula n.° 8.164, registro n.° 10 feito em 18 de abril de 2007, junto a matrícula n.° 4.850, registro n.° 06 feito em 22 de novembro de 2006, junto a matrícula n.° 12.171, registro n.° 06 feito em 18 de abril de 2007, junto a matrícula n.° 11.777, registro n.° 07 feito em 05 de junho de 2007 na matrícula n.° 5.301, registro n.° 03 feito em 12 de setembro de 2007, junto a matrícula n.° 23.800, e registro n.° 11 feito em 10 de outubro de 2007, junto a matrícula n.° 19.671, todas desta Unidade, as quais unificadas originaram a matrícula n.° 24.014 desta Unidade (CONDOMÍNIO - R.20/M. 24.014 de 03 de fevereiro de 2010).-

O Oficial

(Bel. José Fernando De Conti)

Av.1- M. 30.969, em 03 de fevereiro de 2011.- PRENOTAÇÃO 69.671.-

ÔNUS: Procedo a presente averbação para constar que sobre a unidade autônoma matriculada pesa a **HIPOTECA** registrada sob n.° 02 na matrícula n.° 24.014, em favor do **BANCO BRADESCO S/A**, identificado naquela matrícula, constituída pelo instrumento particular datado de 28 de abril de 2008, para a garantia da dívida total de R$23.700.000,00, conforme reformulação objeto da Av.13 da mesma matrícula.-

Averbado por

(Bel. Nilson Roberto Simone - Escrevente Autorizado)

Av.2 – M. 30.969, em 18 de julho de 2011.- PRENOTAÇÃO 71.078.-

LIBERAÇÃO PARCIAL DE GARANTIA:- Pelo Instrumento Particular com força de Escritura Pública, lavrado nas formas legais, datado de vinte e nove (29) de abril de dois mil e onze (2011), devidamente assinado pelas partes e por duas testemunhas, verifica-se que o BANCO BRADESCO S/A, representado por Renato Ernesto da Silva e Luciana Maria J. M. de Araújo, liberou parcialmente da garantia hipotecária objeto do R.2 na Matrícula n° 14.014 desta Unidade, que inclui a presente unidade autônoma, ficando por consequência, **CANCELADA a Av.1 desta Matrícula**.-

Averbado por

(Bel. Fernando G. Bacherl De Conti - Substituto do Oficial)

(continua no verso)

C. 032

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/CZ2K5-VPD4L-DPGUT-NW24Z.

matrícula **30.969** ficha **1** (VERSO)

R.3 – M. 30.969, em 18 de julho de 2011.- PRENOTAÇÃO 71.078.-
COMPRA E VENDA:- Pelo Instrumento Particular referido na Av.2 retro, a proprietária já qualificada, representada por Frederico Keller Neto, CPF/MF nº 174.284.518-50, qualificado no título, transmitiu a unidade autônoma matriculada que, conforme consta do título, encontra-se quite com as despesas condominiais, por **venda** feita a **AUGUSTO RAFAEL BARSELLA**, brasileiro, solteiro, maior, médico, RG. nº 283664976-SSP/SP, CPF/MF nº 285.087.678-03, residente e domiciliado nesta Cidade, à Rua Maranhão, nº 125, apto 11, pelo preço certo e ajustado de R$55.464,08 (cinquenta e cinco mil, quatrocentos e sessenta e quatro reais e oito centavos). A transmitente apresentou a Certidão Negativa de Débito do I.N.S.S. nº 001052011-21200782, emitida em 27.01.2011, válida até 26.07.2011, e a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos à Tributos Federais à Dívida Ativa da União, expedida pelo Ministério da União, Procuradoria Geral da Fazenda, Secretaria da Receita Federal, emitida em 31.03.2011, com validade até 27.09.2011. As cláusulas e condições são as constantes do título microfilmado em Cartório.-
Registrado por
(Bel. Fernando G. Bachieri De Conti - Substituto do Oficial)

R.4 – M. 30.969, em 18 de julho de 2011.- PRENOTAÇÃO 71.078.-
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:- Pelo Instrumento Particular referido na Av.2 retro, os proprietários já qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE, além da unidade autônoma matriculada, mais o Apartamento nº 171 do Bloco I – Edifício Gaudere e a Vaga Dupla nº 37/38 do mesmo Empreendimento, objeto dos Rs.4/Ms.31.310-30.970, de hoje, deste Cartório**, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, unipessoal, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes ¾, em Brasilia-DF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, por seu Escritório de Negócios, representada por Marilei Araujo Costa, para a garantia da importância de R$499.000,00 (quatrocentos e noventa e nove mil reais) através de 360 (trezentos e sessentas) prestações mensais e sucessivas, no valor inicial de R$6.075,23 (seis mil, setenta e cinco reais e vinte e três centavos), com taxa de juros anual nominal de 10,9350% e efetiva de 11,5000%, reajuste dos encargos de acordo com a cláusula sexta do instrumento, Sistema de Amortização Constante (SAC), vencendo a primeira prestação dia 29 de maio de 2011, mediante as cláusulas, termos e condições constantes do título microfilmado em Cartório.-
Registrado por
(Bel. Fernando G. Bachieri De Conti - Substituto do Oficial)

Av.05– M.30969 em 16 de julho de 2026.- PREN.121.672 de 22 de maio de 2025.
CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo requerimento datado de 02 de julho de 2026, verifica-se que, conforme o artigo 26, § 7º da Lei nº 9.514/97, decorreu o prazo dado pelo credor para que o devedor fiduciário purgasse a mora decorrente do R.4 desta matrícula, e tendo em vista a prova do recolhimento do imposto de transmissão *inter-vivos* - I.T.B.I, **o imóvel matriculado** com valor atribuído de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), juntamente com os imóveis matriculados sob n.s 30.970 e 31.310 deste Cartório, foram **CONSOLIDADOS** em favor da atual credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, já qualificada
Averbado por:

(Ronaldo Colucci – Escrevente Substituto)

Selo Digital: 1114763310000000025126026U (continua na ficha)

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NA MATRÍCULA

CNS 11.147-S

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/CZ2K5-VPD4L-DPGUT-NW24Z.

CERTIFICA MAIS que o(s) imóveis(eis) objeto(s) da presente certidão, até esta data, tem (em) sua(s) situação (ções) com referência a alienações, constituições de ônus reais, citações em ações reais e pessoais reipersecutórias, integralmente noticiadas na presente cópia reprográfica da respectiva matrícula. Caso esta certidão seja utilizada para lavratura de escritura, será válida por 30 dias, a partir da data de sua expedição, nos termos do item 12, letra "d", Capitulo 14 das Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça. Nada mais. O referido é verdade e dá fé. São Caetano do Sul, 20/07/2026 .

VALOR REC. P/ CERTIDÃO	
AO OFICIAL	R$ 44,20
AO ESTADO	R$ 12,56
SEC. FAZERNDA	R$ 8,60
SINOREG	R$ 2,33
T. JUSTIÇA	R$ 3,03
MUNICÍPIO	R$ 2,33
AO M.P.	R$ 2,12
TOTAL	R$ 75,17

Liliana de Sousa Rochedo
Escrevente Autorizada

OS SELOS DO ESTADO E AS TAXAS MARGEADAS FORAM RECOLHIDOS POR VERBA.

PROTOCOLO: 121672

SELO DIG.: 1114763C3000000025132826W
Consultas do selo em: https://selodigital.tjsp.jus.br

" Este traslado foi confeccionado e assinado digitalmente, sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP – BRASIL, nos termos da Medida Provisória nº 2200-2 de 24/08/2001, devendo, para sua validade, ser conservado em meio eletrônico bem como comprovada a sua autoria e integridade. "

ICP Brasil

Assinatura Digital

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/CZ2K5-VPD4L-DPGUT-NW24Z.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: CZ2K5-VPD4L-DPGUT-NW24Z

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

Liliana de Sousa Rochedo (CPF ***.940.368-**)

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

https://assinador.onr.org.br/validate/CZ2K5-VPD4L-DPGUT-NW24Z

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

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/CZ2K5-VPD4L-DPGUT-NW24Z.

LIVRO 2 DE REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SÃO CAETANO DO SUL - SP

matrícula **30.970** ficha **1**

Em 03 de fevereiro de 2011.-

IMÓVEL: "A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA VAGA DUPLA N.° 37/38, LOCALIZADA NO 1° SUBSOLO DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO "ALEGRE GRAN CONDOMINIUM", SITUADO NA RUA ALEGRE, N.° 156, nesta Cidade, Comarca e Primeira Circunscrição Imobiliária, com a área privativa coberta de 19,80m2, área comum de 5,09m2, área total de 24,89m2, e fração ideal de 0,0357% no terreno e demais coisas de uso comum. Faz frente para à área de circulação de veículos e manobras, pelo lado direito com a vaga dupla n° 39/40, pelo lado esquerdo com espaço livre entre a própria vaga e a vaga dupla n° 35/36 e pelos fundos com a parede de fundos da garagem".- **(A ABERTURA DESTA MATRÍCULA CONFORME CAPITULO XX, ITEM 45, ALÍNEA "B" DAS NORMAS DE SERVIÇO DA EGRÉGIA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO).-**

CADASTRO MUNCIPAL: Inscrição n.° 04-046-002 (todo o prédio).-

PROPRIETÁRIA: ITAJUI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA com sede em São Paulo, Capital, na Avenida Paulista, n° 37, 15° Andar, Bairro Paraiso, CNPJ sob o n° 58.795.782/0001-82.-

REGISTRO ANTERIOR: Registro n.° 04, feito em 12 de setembro de 2007, junto a matrícula n.° 16.001, registro n.° 02 feito em 22 de maio de 2006, junto a matrícula n.° 22.449, registro n.° 12 feito em 04 de outubro de 2006, junto a matrícula n.° 8.164, registro n.° 10 feito em 18 de abril de 2007, junto a matrícula n.° 4.850, registro n.° 06 feito em 22 de novembro de 2006, junto a matrícula n.° 12.171, registro n.° 06 feito em 18 de abril de 2007, junto a matrícula n.° 11.777, registro n.° 07 feito em 05 de junho de 2007 na matrícula n.° 5.301, registro n.° 03 feito em 12 de setembro de 2007, junto a matrícula n.° 23.800, e registro n.° 11 feito em 10 de outubro de 2007, junto a matrícula n.° 19.671, todas desta Unidade, as quais unificadas originaram a matrícula n.° 24.014 desta Unidade (CONDOMÍNIO - R.29/[illegible] 24.014 de 03 de fevereiro de 2010).-

O Oficial

(Bel. José Fernando De Conti)

Av.1- M. 30.970, em 03 de fevereiro de 2011. PRENOTAÇÃO 69.671.-

ÔNUS: Procedo a presente averbação para constar que sobre a unidade autônoma matriculada pesa a **HIPOTECA** registrada sob n.° 02 na matrícula n.° 24.014, em favor do **BANCO BRADESCO S/A**, identificado naquela matrícula, constituída pelo instrumento particular datado de 28 de abril de 2008, para a garantia da dívida total de R$23.700.000,00, conforme reformulação objeto da Av.13 da mesma matrícula.-

Averbado por

(Bel. Nilson Roberto Simone - Escrevente Autorizado)

Av.2 – M. 30.970, em 18 de julho de 2011.- PRENOTAÇÃO 71.078.-

LIBERAÇÃO PARCIAL DE GARANTIA:- Pelo Instrumento Particular com força de Escritura Pública, lavrado nas formas legais, datado de vinte e nove (29) de abril de dois mil e onze (2011), devidamente assinado pelas partes e por duas testemunhas, verifica-se que o BANCO BRADESCO S/A, representado por Renato Ernesto da Silva e Luciana Maria J. M. de Araújo, liberou parcialmente da garantia hipotecária objeto do R.2 na Matrícula n° 14.014, desta Unidade, que inclui a presente unidade autônoma, ficando por consequência **CANCELADA a Av.1 desta Matrícula**.-

Averbado por

(Bel. Fernando G. Barhart De Conti - Substituto do Oficial)

(continua no verso)

C. 032

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/323EB-KLEQY-Z8DUA-DBPLT.

matrícula **30.970** ficha **1** (VERSO)

R.3 – M. 30.970, em 18 de julho de 2011.- PRENOTAÇÃO 71.078.-
COMPRA E VENDA:- Pelo Instrumento Particular referido na Av.2 retro, a proprietária já qualificada, representada por Frederico Keller Neto, CPF/MF nº 174.284.518-50, qualificado no título, transmitiu a unidade autônoma matriculada que, conforme consta do título, encontra-se quite com as despesas condominiais, por **venda** feita a **AUGUSTO RAFAEL BARSELLA**, brasileiro, solteiro, maior, médico, RG. nº 283664976-SSP/SP, CPF/MF nº 285.087.678-03, residente e domiciliado nesta Cidade, à Rua Maranhão, nº 125, apto 11, pelo preço certo e ajustado de R$55.464,08 (cinquenta e cinco mil, quatrocentos e sessenta e quatro reais e oito centavos). A transmitente apresentou a Certidão Negativa de Débito do I.N.S.S. nº 001052011-21200782, emitida em 27.01.2011, válida até 26.07.2011, e a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos à Tributos Federais à Dívida Ativa da União, expedida pelo Ministério da União, Procuradoria Geral da Fazenda, Secretaria da Receita Federal, emitida em 31.03.2011, com validade até 27.09.2011. As cláusulas e condições são as constantes do título microfilmado em Cartório.-
Registrado por
(Bel. Fernando G. Bachert De Conti - Substituto do Oficial)

R.4 – M. 30.970, em 18 de julho de 2011.- PRENOTAÇÃO 71.078.-
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:- Pelo Instrumento Particular referido na Av.2 retro, os proprietários já qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE, além da unidade autônoma matriculada, mais o Apartamento nº 171 do Bloco I – Edifício Gaudere e a Vaga Dupla nº 35/36 do mesmo Empreendimento, objeto dos Rs.4/Ms.31.310-30.969, de hoje, deste Cartório**, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, unipessoal, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes ¾, em Brasília-DF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, por seu Escritório de Negócios, representada por Marilei Araujo Costa, para a garantia da importância de R$499.000,00 (quatrocentos e noventa e nove mil reais) através de 360 (trezentos e sessentas) prestações mensais e sucessivas, no valor inicial de R$6.075,23 (seis mil, setenta e cinco reais e vinte e três centavos), com taxa de juros anual nominal de 10,9350% e efetiva de 11,5000%, reajuste dos encargos de acordo com a cláusula sexta do instrumento, Sistema de Amortização Constante (SAC), vencendo a primeira prestação dia 29 de maio de 2011, mediante as cláusulas, termos e condições constantes do título microfilmado em Cartório.-
Registrado por
(Bel. Fernando G. Bachert De Conti - Substituto do Oficial)

Av.05– M.30970 em 16 de julho de 2026.- PREN.121.672 de 22 de maio de 2025.
CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo requerimento datado de 02 de julho de 2026, verifica-se que, conforme o artigo 26, § 7° da Lei n° 9.514/97, decorreu o prazo dado pelo credor para que o devedor fiduciário purgasse a mora decorrente do R.4 desta matrícula, e tendo em vista a prova do recolhimento do imposto de transmissão *inter-vivos* - I.T.B.I, **o imóvel matriculado** com valor atribuído de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), juntamente com os imóveis matriculados sob n.s 30.969 e 31.310 deste Cartório, foram **CONSOLIDADOS** em favor da atual credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, já qualificada
Averbado por:

(Ronaldo Colucci – Escrevente Substituto)

Selo Digital: 1114763310000000251261 26S

(continua na ficha)

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NA MATRÍCULA

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/323EB-KLEQY-Z8DUA-DBPLT.

CERTIFICA MAIS que o(s) imóveis(eis) objeto(s) da presente certidão, até esta data, tem (em) sua(s) situação (ções) com referência a alienações, constituições de ônus reais, citações em ações reais e pessoais reipersecutórias, integralmente noticiadas na presente cópia reprográfica da respectiva matrícula. Caso esta certidão seja utilizada para lavratura de escritura, será válida por 30 dias, a partir da data de sua expedição, nos termos do item 12, letra "d", Capitulo 14 das Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça. Nada mais. O referido é verdade e dá fé. São Caetano do Sul, 20/07/2026 .

VALOR REC. P/ CERTIDÃO	
AO OFICIAL	R$ 44,20
AO ESTADO	R$ 12,56
SEC. FAZERNDA	R$ 8,60
SINOREG	R$ 2,33
T. JUSTIÇA	R$ 3,03
MUNICÍPIO	R$ 2,33
AO M.P.	R$ 2,12
TOTAL	R$ 75,17

Liliana de Sousa Rochedo
Escrevente Autorizada

OS SELOS DO ESTADO E AS TAXAS MARGEADAS FORAM RECOLHIDOS POR VERBA.

PROTOCOLO: 121672

SELO DIG.: 1114763C3000000025133026B
Consultas do selo em: https://selodigital.tjsp.jus.br

" Este traslado foi confeccionado e assinado digitalmente, sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP – BRASIL, nos termos da Medida Provisória nº 2200-2 de 24/08/2001, devendo, para sua validade, ser conservado em meio eletrônico bem como comprovada a sua autoria e integridade. "

ICP Brasil

Assinatura Digital

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/323EB-KLEQY-Z8DUA-DBPLT.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: 323EB-KLEQY-Z8DUA-DBPLT

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

Liliana de Sousa Rochedo (CPF ***.940.368-**)

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

https://assinador.onr.org.br/validate/323EB-KLEQY-Z8DUA-DBPLT

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

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/323EB-KLEQY-Z8DUA-DBPLT.