

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

CNM 142935.2.0175167-48

SEXTO 6
OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULO

matrícula

175.167

ficha

01

sm São Paulo, 02 de abril de 2008

IMÓVEL: O apartamento nº 44, localizado no 4º andar ou 5º pavimento do empreendimento denominado **EDIFÍCIO "MARIA CLARA"**, situado na Avenida do Oratório, nº 5.848, no 26º **SUBDISTRITO-VILA PRUDENTE**, com a área privativa de 50,090m², a área de uso comum de 46,319m², a área total construída de 96,409m², e correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,7857% no terreno condominial; cabendo-lhe o direito a uma vaga indeterminada e descoberta na garagem coletiva, para estacionamento de um automóvel de passeio, cuja utilização estará sujeita a manobrista. O terreno, constituído de parte do "Quinhão C", onde está construído o referido empreendimento, encerra a área de 2.190,00m².

PROPRIETÁRIA: **CONSTRUTORA COZMAN LTDA.**, com sede na Avenida Nove de Julho, nº 5.966, 12º andar, nesta Capital, inscrita no CNPJ sob nº 60.962.578/0001-50.

REGISTRO ANTERIOR: AV-2/M.126.695 feito em 30 de agosto de 2001, e, instituição e especificação de condomínio registradas sob nº 8 em 02 de abril de 2008, na referida matrícula nº 126.695 deste Registro de Imóveis.

CONTRIBUINTE: 155.230.1171-0 (em área maior).

O SUBSTITUTO,

Durval Borges de Carvalho
SUBSTITUTO

* * * * *

AV-1/M.175.167 em 02 de abril de 2008

PROTOCOLO OFICIAL: N° 418.629

Sobre o imóvel objeto desta matrícula, em área maior, existem: 1) a servidão de passagem registrada sob nº 20 e averbada sob nº 63, em 30 de setembro de 1988 e 22 de novembro de 1995, respectivamente, na matrícula nº 25.377, e averbada sob nº 1 em 22 de novembro de 1995, na matrícula nº 126.695, ambas deste Registro de Imóveis, servidão de passagem essa ocupando a área de 127,14m², assim caracterizada: mede 46,86m de frente para a Avenida do Oratório, por 5,79m da frente aos fundos, do lado direito de quem da referida Avenida olha a propriedade do empreendimento denominado "Condomínio Bosque das Princesas", confrontando com área remanescente da matrícula nº 126.695, e 46,73m pela linha dos fundos, divisando com

continua no verso

matrícula

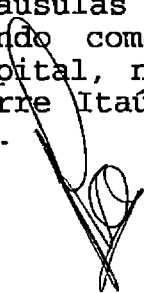
175.167

ficha

01

verso

propriedade do citado empreendimento; a qual foi instituída a título gratuito em favor do empreendimento denominado "Condomínio Bosque das Princesas", integrado pelos Edifícios Elizabeth - Bloco A, Patrícia - Bloco B e Ana Flávia - Bloco C, com entrada pelo nº 5.848 ou nº 5.800 da referida Avenida do Oratório; 2) a incorporação de condomínio edilício do empreendimento denominado EDIFÍCIO "MARIA CLARA" foi submetida ao regime de afetação nos termos dos artigos 31-A e 31-B da Lei nº 4.591/1964, com redação dada pela Lei nº 10.931/2004; e 3) a hipoteca registrada sob nº 6 em 12 de julho de 2007, na referida matrícula nº 126.695, constituída através do instrumento particular datado de 20 de junho de 2007, com força de escritura pública, na forma das Leis nºs 4.380/1964 e 5.049/1966, e Decreto-Lei nº 70/1966, para garantia da abertura do crédito no valor de R\$2.570.000,00. A devedora pagará ao credor a taxa mensal de juros nominal de 0,7207%, calculada sobre o saldo devedor em aberto, com todos os acréscimos previstos no título. A data da apuração da dívida será em 20 de abril de 2008, e o seu vencimento em 20 de outubro de 2008; pagável na forma e, com as demais cláusulas e condições constantes do referido instrumento, tendo como credor, o BANCO ITAÚ S/A., com sede nesta Capital, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Itaúsa, inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.701.190/0001-04.



RODOLPHO MARINGO JÚNIOR
Escrevente autorizado

* * * * *

AV-2/M.175.167 em 02 de abril de 2008

Esta matrícula foi aberta nos termos do item 45, "a", do Capítulo XX do Provimento nº 58/89 da Corregedoria Geral da Justiça.



RODOLPHO MARINGO JÚNIOR
Escrevente autorizado

* * * * *

continua na ficha 02

.onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.brServiço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

CNM 142935.2.0175167-48

matrícula

175.167

ficha

02

sm São Paulo, 02 de abril de 2008



AV-3/M.175.167 em 23 de maio de 2008

PROTOCOLO OFICIAL N° 422.188

Fica, o imóvel objeto desta matrícula, desligado da hipoteca registrada sob n° 6 na matrícula n° 126.695, deste Registro de Imóveis, e mencionada na AV-1 desta, em virtude da autorização dada pelo credor, nos termos do instrumento particular datado de 09 de maio de 2008, com força de escritura pública, na forma das Leis 4.380/64 e 5.049/66. -

JOSÉ MARIA DE OLIVEIRA COELHO
Escrevente Autorizado

* * * * *

R-4/M.175.167 em 23 de maio de 2008

Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV-3 desta matrícula, a proprietária, **CONSTRUTORA COZMAN LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob n° 60.962.578/0001-50, já qualificada, representada por Myrna Neme Cozman, CPF/MF sob n° 050.983.418-33; Rosemay Cozman, CPF/MF sob n° 050.982.938-47; e, Vivien Tereza Cozman Ganut, CPF/MF sob n° 050.982.968-62, transmitiu por **VENDA** feita a **MARCOS SERGIO FONSECA**, brasileiro, solteiro, maior, vendedor, RG n° 20.072.276-1-SSP/SP, CPF/MF sob n° 100.388.948-40, domiciliado nesta Capital, na Rua Pinto da Luz, n° 1138; e, **PATRICIA CARNEIRO**, brasileira, solteira, maior, vendedora, RG n° 22.196.505-1-SSP/SP, CPF/MF sob n° 194.925.658-89, domiciliada nesta Capital, na Avenida Oratório, n° 5800, ap. 72-A, pelo preço de R\$92.057,42, o imóvel objeto desta matrícula.

JOSÉ MARIA DE OLIVEIRA COELHO
Escrevente Autorizado

* * * * *

R-5/M.175.167 em 23 de maio de 2008

Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV-3 desta matrícula, **MARCOS SERGIO FONSECA** e **PATRICIA CARNEIRO**, solteiros, já qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto desta matrícula, ao **BANCO ITAÚ S/A.**, com sede nesta Capital, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n° 100, Torre Itaúsa, inscrito no CNPJ/MF sob n° 60.701.190/0001-04, para garantia total do financiamento no valor de R\$71.200,00, (sendo R\$66.750,00, o valor do principal financiado e o restante do valor, de despesas

continua no verso

matrícula

175.167

ficha

02

verso

acessórias), que será paga pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, no prazo de 300 meses, por meio de prestações mensais e consecutivas, do valor total inicial na data do título de R\$808,36, inclusive os acessórios, reajustáveis na forma do título, com juros à taxa mensal efetiva de 0,7207%, vencendo-se a primeira prestação em 09 de junho de 2008, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até o final do pagamento, sujeita a atualização, na forma e, com as demais cláusulas e condições constantes do título.



JOSÉ MARIA DE OLIVEIRA COELHO
Escrevente Autorizado

* * * * *

AV-6/M.175.167 em 18 de julho de 2013

PROTOCOLO OFICIAL Nº 553.468 (TRANSPORTE).

Fica sem efeito a referência ao regime de afetação mencionado na AV-1 desta matrícula, em virtude da extinção do patrimônio de afetação averbada sob nº 9 na matrícula nº 126.695 deste Registro de Imóveis, nos termos do requerimento datado de 27 de junho de 2013.

Maria Fernanda de M. S. Marcondes
Escrevente Autorizada

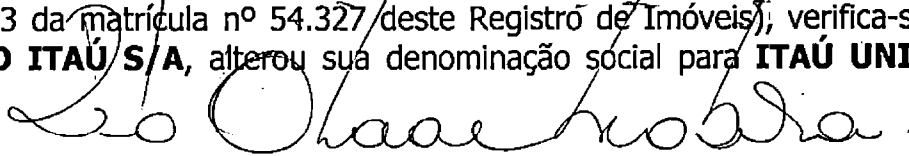
* * * * *

AV-7/M.175.167 em 11 de outubro de 2019

PROTOCOLO OFICIAL Nº 698.150 (ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL)

Selo Digital:14293533117CDD0069815019Y

Do instrumento particular datado de 23 de setembro de 2019, e da Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de abril de 2009, registrada na JUCESP sob nº 32.451/10-6, em 19 de janeiro de 2010 (mencionada na AV-1023 da matrícula nº 54.327 deste Registro de Imóveis), verifica-se que o **BANCO ITAÚ S/A**, alterou sua denominação social para **ITAÚ UNIBANCO S/A**.



* * * * *

Rita de Cássia Oldal Scabora
Escrevente Autorizada

AV-8/M.175.167 em 11 de outubro de 2019

PROTOCOLO OFICIAL Nº 698.150 (CANCELAMENTO FIDUCIÁRIO).

Selo Digital:1429353311792C0069815019H

Fica **CANCELADA** a constituição de propriedade fiduciária registrada sob nº 5

continua na ficha 03



Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

CNM 142935.2.0175167-48

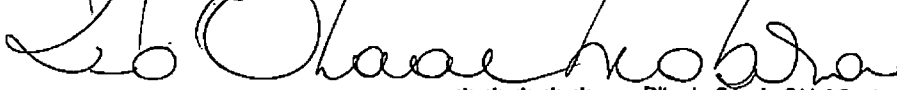
matrícula

175.167

ficha

03LUCAS KIYOSHI KIYONO
SubstitutoSEXTO
OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CNS nº 14293-5
Lucas Kiyoshi Kiyono
São Paulo, 02 de abril de 2008

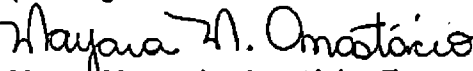
nesta matrícula, consolidando, em consequência, a plena propriedade do imóvel desta nas pessoas de **MARCOS SERGIO FONSECA** e **PATRICIA CARNEIRO**, solteiros, já qualificados (adquirentes conforme R-4 desta), em virtude da autorização dada pelo credor-fiduciário, nos termos do instrumento particular datado de 23 de setembro de 2019.



Rita de Cassia Oldal Scabora
Escrevente Autorizada

AV.9/175.167 - QUALIFICAÇÃO REAL - Averbado em 08 de julho de 2020 - Protocolo nº 713.035 de 26/06/2020 - Da escritura lavrada em 03 de junho de 2020, pelo 26º Tabelião de Notas desta Capital, livro 4083, folhas 223/226, e da certidão de dados cadastrais do imóvel - IPTU 2020, emitida em 29 de junho de 2020, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel desta matrícula, atualmente é lançado pelo contribuinte nº **155.230.1636-4**.

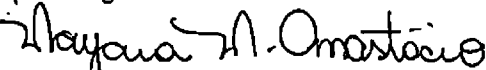
(Selo Digital:14293533116B070071303520L)



Mayara Marcondes Anastácio - Escrevente Autorizada

AV.10/175.167 - CASAMENTO - Averbado em 08 de julho de 2020 - Protocolo nº 713.035 de 26/06/2020 - Da mesma escritura mencionada na AV.9 desta, e da certidão de casamento expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais 26º Subdistrito - Vila Prudente, desta Capital, matrícula nº 122747 01 55 2008 2 00248 108 0075820 62 (mencionada no título), verifica-se que **MARCOS SERGIO FONSECA** e **PATRICIA CARNEIRO**, receberam-se em matrimônio aos 06 de setembro de 2008, sob o regime da comunhão parcial de bens, passando a contraente a assinar, **PATRICIA CARNEIRO FONSECA**.

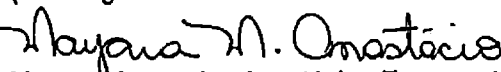
(Selo Digital:14293533116B090071303520H)



Mayara Marcondes Anastácio - Escrevente Autorizada

R.11/175.167 - VENDA E COMPRA - Registrado em 08 de julho de 2020 - Protocolo nº 713.035 de 26/06/2020 - Pela mesma escritura mencionada na AV.9 desta, os proprietários, **MARCOS SERGIO FONSECA**, empresário, e sua mulher, **PATRICIA CARNEIRO FONSECA**, já qualificados, atualmente residentes e domiciliados na Avenida do Oratório, nº 5.448, Apto 44, Jardim Angela, na cidade de São Paulo, SP, transmitiram por **VENDA** feita a **MARIA DE FÁTIMA HONORIO LIMA**, do comércio, RG nº 11.868.626-4-SSP/SP, CPF nº 948.329.948-91, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **ANTONIO PEREIRA DE LIMA**, comerciante, RG nº 8.002.845-7-SSP/SP, CPF nº 678.073.728-34, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Itanhaém, nº 378, Vila Prudente, na cidade de São Paulo, SP, pelo preço de **R\$225.490,78**, o imóvel objeto desta matrícula.

(Selo Digital:14293532116B0B0071303520F)



Mayara Marcondes Anastácio - Escrevente Autorizada

CONTINUA NO VERSO

matrícula

175.167

ficha

03

verso

R.12/175.167 - VENDA E COMPRA - Registrado em 27 de outubro de 2020 - Protocolo nº 720.134 de 28/09/2020 - Pelo instrumento particular datado de 23 de setembro de 2020, com força de escritura pública, na forma das Leis 4.380/64 e 5.049/66, e do artigo 38 da Lei 9.514/97, os proprietários **MARIA DE FATIMA HONORIO LIMA**, do lar, e seu marido **ANTONIO PEREIRA DE LIMA**, representante comercial, CNH nº 00998171190-DETRAN/SP, já qualificados, transmitiram por **VENDA** feita a **FRANCISCO CANDIDO DA SILVA**, brasileiro, proprietário de estabelecimento comercial, RG nº 65.175.423-9-SSP/SP, CPF nº 017.027.553-12, solteiro, maior, residente e domiciliado na Rua Oscar Cintra Gordinho, nº151, apto 14, Liberdade, na cidade de São Paulo, SP, pelo preço de **R\$270.000,00**, o imóvel objeto desta matrícula.

(Selo Digital:1429353211E7ED0072013420Y)

Patricia Andréa do Carmo Leonello - Escrevente Autorizada

R.13/175.167 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Registrado em 27 de outubro de 2020 - Protocolo nº 720.134 de 28/09/2020 - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na R.12 desta matrícula, **FRANCISCO CANDIDO DA SILVA**, solteiro, já qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto desta, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, s/nº, quadra 4, lotes, 3/4, na cidade de Brasília, DF, para garantia da dívida do valor de **R\$216.000,00**, a ser paga por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, no valor de R\$1.573,17, à taxa de juros balcão e de R\$1.538,70 à taxa de juros reduzida, com as taxas de juros e reajuste dos encargos mencionados no título, vencendo-se a primeira em 23 de outubro de 2020, estando as demais cláusulas, termos e condições, constantes do título. A avaliação do imóvel para fins de Leilão Público é de R\$270.000,00.

(Selo Digital:1429353211E7EF0072013420U)

Patricia Andréa do Carmo Leonello - Escrevente Autorizada

AV.14/175.167 - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - Averbado em 27 de outubro de 2020 - Protocolo nº 720.134 de 28/09/2020 - A credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, emitiu a Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.1355892-7, Série: 0920, representativa do crédito objeto do R.13 desta, que ficou sob custódia da própria credora. A CCI foi emitida sob a forma cartular e integral.

(Selo Digital:1429353311E7F10072013420J)

Patricia Andréa do Carmo Leonello - Escrevente Autorizada

AV.15/175.167 - PENHORA - Averbado em 11 de novembro de 2022 - **Protocolo nº 789.313 de 01/11/2022** - Da certidão de penhora expedida pelo sistema *Penhora Online* da ARISP, datada de 31 de outubro de 2022, auto realizado em 18 de outubro de 2021, expedida nos autos da Ação de Execução Civil, Ordem nº 1006190-09.2021, processados perante o Juízo de Direito do 3º Offício Cível do Foro Regional de Itaquera, desta Capital, movida pelo **ITAU UNIBANCO S.A.**, CNPJ nº 60.701.190/0001-04; em face de: **FRANCISCO CANDIDO DA SILVA**, CPF nº 017.027.553-12, os direitos e obrigações decorrentes da alienação fiduciária registrada sob o nº 13, e mencionada na averbação nº 14 desta matrícula, foram **PENHORADOS**, para garantia da dívida no valor de **R\$624.162,34**, tendo sido nomeado depositário **FRANCISCO**

continua na ficha 4

.onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.brServiço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERALmatrícula
175.167ficha
04**6º REGISTRO**
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. Gruber

CNM 142935.2.0175167-48

CNS nº
14293-5

São Paulo, 11 de Novembro de 2022

CANDIDO DA SILVA, já qualificado.
(Selo Digital:142935331000000088344722X)Ayrton Matheus dos Santos - Escrevente Autorizado

AV.16/175.167 - INDISPONIBILIDADE DE BENS - Averbado em 02 de maio de 2024 - Protocolo nº 838.326 de 30/04/2024 - Pelo Protocolo de Indisponibilidade nº 202404.2914.03300312-IA-031, datado de 29 de abril de 2024, expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, nos autos do processo nº 10004261520215020604, emitido pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial de São Paulo/SP, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região de São Paulo/SP, TST, **foi decretada a INDISPONIBILIDADE dos bens de FRANCISCO CANDIDO DA SILVA**, já qualificado.

(Selo Digital:1429353E1000000121484424M)

Gabriel Ribas Gelsomini - Escrevente Autorizado

AV.17/175.167 - CANCELAMENTO DE CÉDULA DE CRÉDITO - Averbado em 14 de janeiro de 2026 - Protocolo nº 879.060 de 22/05/2025 - Do requerimento datado de 22 de dezembro de 2025, a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, autorizou o **cancelamento da cédula de crédito imobiliário** averbada sob nº 14 nesta matrícula.

(Selo Digital:142935331000000167347326W)

Thais de Melo Alves - Escrevente Autorizada

AV.18/175.167 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Averbado em 14 de janeiro de 2026 - Protocolo nº 879.060 de 22/05/2025 - Do mesmo requerimento mencionado na AV.17 desta, formulado pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, verifica-se que conforme o artigo 26, §7º da Lei nº 9.514/97, decorreu o prazo para que o devedor fiduciante **FRANCISCO CANDIDO DA SILVA**, solteiro, maior, já qualificado, purgasse a mora decorrente do R.13 desta, e tendo em vista a prova do recolhimento do imposto de transmissão inter vivos - ITBI, o imóvel desta matrícula foi **CONSOLIDADO** em favor da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, sendo a base de cálculo para o recolhimento do referido imposto o valor de **R\$285.578,00**, a qual deverá providenciar o disposto no artigo 27 e seus parágrafos da Lei nº 9.514/97. Sendo o valor de R\$273.150,50 atribuído a presente consolidação.

(Selo Digital:142935331000000167347426U)

Thais de Melo Alves - Escrevente Autorizada**O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA**



Pedido nº 879060

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula, tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS OU DIREITOS, INCLUSIVE AQUELES DECORRENTES DE CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica, até o último dia útil anterior à presente data. CERTIFICO AINDA que, a presente é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º, do art. 19, da Lei nº 6.015/1973.

São Paulo, quarta-feira, 14 de janeiro de 2026.

Thais de Melo Alves - Escrevente Autorizada. (assinatura digital)

Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.

Atenção: Para lavrar escritura pública, os tabelionatos só poderão aceitar esta certidão até 30 (trinta) dias após a data de sua expedição (NSCGJ, cap. XVI, item 60, alínea "c", e Proc. 02.04824/6 da 1ª Vara de Registros Públicos).

Avenida Francisco Mesquita, nº 1000, ancora N, Bairro Vila Prudente - Telefone: (11) 5080-3100.

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib. Just.	Min. Púb	ISS	Total
R\$ 44,20	R\$ 12,56	R\$ 8,60	R\$ 2,33	R\$ 3,03	R\$ 2,12	R\$ 0,90	R\$ 73,74

São atualmente de competência desta Serventia os seguintes Subdistrito: **12º SUBDISTRITO - CAMBUCI**, que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; **18º SUBDISTRITO - IPIRANGA** que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; e **26º SUBDISTRITO - VILA PRUDENTE**, que pertenceu a esta Serventia no período de 17/09/1934 à 14/05/1939, posteriormente de 15/05/1939 à 20/11/1942, passou ao 9º Registro de Imóveis e de 21/11/1942 à 31/12/1971 ao 11º Oficial de Registro, retornando, a este Cartório em 01/01/1972, até a presente data.

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital: 1429353C30000001673475268

