



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 reprográfica, e os atos nela praticados:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO

matrícula

175.358

ficha

01

São Paulo, 28 de abril de 2014

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 183, localizado no 17º pavimento ou 18º andar do empreendimento denominado "EDIFÍCIO AMICI DELLA VITA", situado na rua Baguassú nº 151, no 33º SUBDISTRITO - ALTO DA MOOCA, com a área real privativa de 98,370 m², área real comum de 84,158 m², área real total de 182,528 m², coeficiente de proporcionalidade de 0,010581, sendo que na área comum do apartamento está incluída a área referente a 02 vagas indeterminadas na garagem coletiva do empreendimento para o estacionamento de 02 automóveis de passeio e na área privativa o depósito nº 30, situado no térreo.

CONTRIBUINTE nº 052.002.0032-6/0048-2/0049-0/0030-1/0063-6/0033-4/0029-6 (área maior).

PROPRIETÁRIA: BAGUASSU GARDEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S/A, com sede nesta Capital, na rua José Getúlio nº 579, conjunto 76, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.872.766/0001-82.

REGISTRO ANTERIOR: R. 12 (20/05/2010) da matrícula nº 35.052, R. 17 (24/05/2010) da matrícula 42.197, R. 12 (20/05/2010) da matrícula 57.993, R. 08 (26/05/2010) da matrícula 63.328, R. 13 (06/07/2010) da matrícula 120.218 e R. 08 (27/10/2010) da matrícula 158.708 e matrícula nº 165.685 (02/09/2011).

A(O) escrevente:-
Av. 01, em 28 de abril de 2014.

Antonio Carlos B. Câmara
OFICIAL SUBSTITUTO

Conforme registro feito sob o nº 03, em data de 27/09/2012, na matrícula nº 165.685, desta Serventia, o imóvel matriculado (além de outros), acha-se **HIPOTECADO** ao ITAÚ UNIBANCO S/A, inscrito no CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04, com sede nesta Capital na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, Torre Olavo Setúbal, para garantia do empréstimo concedido no valor de R\$17.600.000,00 (dezesete milhões e seiscentos mil reais).

A(O) escrevente:-
Av. 02, em 28 de abril de 2014 - (PRENOTAÇÃO nº 339.774 de 15/04/2014)

Antonio Carlos B. Câmara
OFICIAL SUBSTITUTO

Matrícula aberta nesta data, nos termos do instrumento particular de 11/04/2014, que originou o registro da instituição condominial.

A (O) Escrevente:

Antonio Carlos B. Câmara
OFICIAL SUBSTITUTO

(continua no verso)



matrícula

175.358

ficha

01

verso

Av. 03, em 10 de outubro de 2014- (PRENOTAÇÃO nº 348.730 de 07/10/2014).

Pelo instrumento particular de 30/09/2014, o ITAÚ UNIBANCO S/A, autorizou o **cancelamento parcial da hipoteca**, registrada sob o nº 03, na matrícula nº 165.685 e referida na Av. 01, desta matrícula, tão somente com relação ao imóvel matriculado.

A(O) escrevente:-

Antonio Carlos B. Câmara
OFICIAL SUBSTITUTO

R. 04, em 02 de fevereiro de 2015- (PRENOTAÇÃO nº 354.512 de 23/01/2015).

Pelo instrumento particular de 23/12/2014, na forma das leis nºs 4.380/64 e 9.514/97, BAGUASSU GARDEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S/A, já qualificada, **VENDEU** a ELISEU MENDES FRANCISCONI, brasileiro, empresário, RG nº 43.387.933-6-SSP/SP e CPF/MF nº 335.688.308-92 e sua mulher BARBARA FRANCISCONI MENDES, brasileira, auxiliar administrativa, RG nº 53.291.517-3-SSP/SP e CPF/MF nº 033.292.179-44, casados sob o regime da comunhão universal de bens na vigência da lei 6.515/77, nos termos da escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 35.226, no livro 3 de Registro Auxiliar, do 9º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, residentes e domiciliados em Ferraz de Vasconcelos, deste Estado, na rua Ercindo Augusto Batistella nº 630, ap. 212, bloco 2, o **imóvel** pelo valor de R\$650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais).

A(O) escrevente:-

Cristiano N. Caldeiras
ESCR. AUTORIZADO

R. 05, em 02 de fevereiro de 2015- (PRENOTAÇÃO nº 354.512 de 23/01/2015).

Pelo instrumento particular de 23/12/2014, na forma das leis nºs 4.380/64 e 9.514/97, ELISEU MENDES FRANCISCONI e sua mulher BARBARA FRANCISCONI MENDES, já qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o **imóvel** à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, para garantia da dívida de R\$313.000,00 (trezentos e treze mil reais), a ser paga por meio de 240 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 23/01/2015 no valor de R\$2.890,93. A alienação fiduciária em garantia vigorará pelo prazo necessário ao integral pagamento do crédito da fiduciária, sujeitando-se às disposições deste instrumento e da Lei nº 9.514 de 20/11/1997. Os juros e as demais cláusulas e condições constam do título. **A propriedade é transferida à credora em caráter RESOLÚVEL.**

A(O) escrevente:-

Cristiano N. Caldeiras
ESCR. AUTORIZADO

(continua na ficha 02)

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

175.358

ficha

02

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

São Paulo, 02 de fevereiro de 2015

Av. 06, em 02 de fevereiro de 2015- (PRENOTAÇÃO nº 354.512 de 23/01/2015). Nos termos do artigo 18º da Lei nº 10.931/2004, procedo a presente averbação para constar que em data de 23/12/2014, foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário Integral nº 1.4444.0781025-3, série 1214, sob a forma cartular no valor de R\$313.000,00 (trezentos e treze mil reais), representando o crédito constante da Alienação Fiduciária que dá notícia o R.05.

A(O) escrevente:-

Cristiano N. Caldeiras
ESCR. AUTORIZADO

Av. 07, em 10 de fevereiro de 2025- (PRENOTAÇÃO nº 585.171 de 03/02/2025).

À vista do requerimento firmado em 28/01/2025, e da Certidão expedida em 17/01/2025, pelo D. Juízo de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Ferraz de Vasconcelos, deste Estado, extraída do Processo nº 1006864-12.2024.8.26.0191, faço constar, na forma prevista no artigo 828 do Código de Processo Civil, a existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Obrigações, distribuída no dia 18/12/2024 e admitida em Juízo, na qual figuram como exequente: AUTO POSTO MALONI LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 11.690.729/0001-53; e como executados: 1) DENISE MENDES DA CRUZ SILVA, CPF/MF nº 250.953.958-27, e 2) ELISEU MENDES FRANCISCONI, já qualificado, cujo o valor da causa é de R\$945.749,14 (novecentos e quarenta e cinco mil, setecentos e quarenta e nove reais e quatorze centavos).

selo: 124594331RU001276171BO25E

A(O) escrevente:-

Clayton M. Vasconcellos
ESCR. AUTORIZADO

Av. 08, em 21 de julho de 2026- (PRENOTAÇÃO nº 639.413 de 21/07/2026).

À vista do Protocolo nº 202607.2023.04821370-IA-490 de 20/07/2026, recebido por meio da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens regulamentada pelo Provimento nº 188/2024 de 04/12/2024 do Conselho Nacional de Justiça, procede-se a presente averbação, na forma prevista no item 412.2, do Capítulo XX, das Normas de Serviço e no § 3º do art. 12º do Provimento CG nº 13/2012, ambos da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado, para constar que, nos autos do Processo nº 10008326420235020281 do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP, São Paulo, Capital - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, foi decretada a indisponibilidade dos bens de ELISEU MENDES FRANCISCONI, CPF/MF nº 335.688.308-92, qualificado no R.04.

(continua no verso)



matrícula

175.358

ficha

02

verso

CNM: 124594.2.0175358-61

selo:124594331QX001630451TQ26V

Ander Gleiber de O. Ribeiro
Escrevente Autorizado

A(O) escrevente:- 

Av. 09, em 29 de julho de 2026- (PRENOTAÇÃO nº 613.580 de 30/10/2025).

À vista dos requerimentos de 30/10/2025, 20/01/2026 e 19/06/2026, e da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026, expedida pela Prefeitura desta Capital em 14/07/2026, faço constar que o imóvel matriculado é lançado individualmente pela mesma Prefeitura **por meio do contribuinte nº 052.002.0700-2.**

selo: 124594331XS001639429QC26W

Andréia Zaramella
Escrevente Autorizada

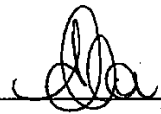
A(O) escrevente:- 

Av. 10, em 29 de julho de 2026- (PRENOTAÇÃO nº 613.580 de 30/10/2025).

Pelos requerimentos de 30/10/2025, 20/01/2026 e 19/06/2026, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, NIRE 53500000381, já qualificada, credora fiduciária e custodiante, autorizou o **cancelamento da cédula de crédito imobiliário**, averbada sob nº 06, declarando que a referida cédula não foi objeto de transferência a terceiros e não foi levada para registro na CETIP, continuando a CAIXA como credora e custodiante (declarada extraviada pela credora).

selo: 124594331JD001639430QN26X

Andréia Zaramella
Escrevente Autorizada

A(O) escrevente:- 

Av. 11, em 29 de julho de 2026- (PRENOTAÇÃO nº 613.580 de 30/10/2025).

Pelos requerimentos de 30/10/2025, 20/01/2026 e 19/06/2026, firmados pela fiduciária credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, e à vista da regular notificação feita aos fiduciários devedores **ELISEU MENDES FRANCISCONI** e sua mulher **BARBARA FRANCISCONI MENDES**, já qualificados, 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 da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, em virtude de ter decorrido o prazo de 15 (quinze) dias sem que os fiduciários devedores tenham 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\$785.137,54 (setecentos e oitenta e cinco mil, cento e trinta
(continua na ficha 03)



**LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL**

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

matricula

175.358

ficha

03

CNM: 124594.2.0175358-61

São Paulo,

29 de julho de 2026

e sete reais e cinquenta e quatro centavos). Domínio este ainda sujeito ao cumprimento do disposto no art. 27 §§ 1º, 2º, 5º e 6º da Lei 9.514/97.

selo: 124594331NJ001639431KD268

Andréia Zaramella
Escrevente Autorizada

A(O) escrevente:-

== FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRICULA ==

V



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 (EC5A8B65-37F8-4BA0-9907-0DF4FDF9E947)

PROTOCOLO Nº: 0 Data/hora: 31/07/2026 15:42:05

Nº Registro: 175358

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=EC5A8B65-37F8-4BA0-9907-0DF4FDF9E947>

<https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=EC5A8B65-37F8-4BA0-9907-0DF4FDF9E947>

saec

Serviço de Atendimento

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

Este documento foi assinado por: ADEMAR FIORANELLI - 31/07/2026 15:42:06 PROTOCOLO: 175358