Operado pelo Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Livro nº 2 - Registro Geral

CNM: 112524.2.0047049-16

2º Oficial de Registro de Imóveis
São Bernardo do Campo - S.P.

Matrícula	Ficha
-47.049-	-1-

S. B. do Campo, 23 de outubro de 2.002.-

IMÓVEL :- **UNIDADE AUTÔNOMA, consistente do apartamento nº. 12, localizado no 1º andar do "EDIFÍCIO FLÓRIDA" – BLOCO 9, integrante do "CONDOMÍNIO ESTADOS UNIDOS", com entrada pelo nº. 380 da Rua Gregória de Fregel,** contendo a área útil de 40,02 metros quadrados, área comum de 5,49 metros quadrados, totalizando 45,51 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,116279% que equivale a 54,072735 metros quadrados do terreno, confrontando de quem do hall de circulação dos pavimentos olhar para os apartamentos, pela frente com o hall de circulação e área comunitária, do lado direito com área comunitária que separa esse Edifício do Edifício Geórgia; do lado esquerdo com os apartamentos de final 1, respectivamente, e nos fundos com área comunitária que separa esse Edifício do Edifício Kansas. O **"CONDOMÍNIO ESTADOS UNIDOS"**, possui uma área destinada a servir como estacionamento, fazendo parte da área comunitária do mesmo, com capacidade para abrigar 860 automóveis de passeio de porte médio ou pequeno, os quais serão estacionados, em lugares indeterminados, não demarcados com auxilio de manobrista. As áreas destinadas à estas vagas, acham-se computadas nas áreas comuns, cabentes a cada apartamento. O **"CONDOMÍNIO ESTADOS UNIDOS"**, acha-se construído em terreno com a área de 46.502,58 metros quadrados, perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nº. 42.595, deste Registro Imobiliário. **Inscr. Munic. nº. 024.019.017.000.-**

PROPRIETÁRIO :- **JOSÉ FERNANDO POLICARPO CIPOLLI**, brasileiro, **divorciado**, motorista, RG. 8.914.937-SSP-SP., CIC. 828.701.528-68, residente e domiciliado à Rua Wnceslau Richter, 88, Jardim Irajá, em São Bernardo do Campo – SP.-

REGISTRO ANTERIOR :- **R.666 feito em data de 03 de outubro de 2.002, e R.892, feito em data de 23 de outubro de 2.002, ambos na Matrícula nº. 42.595 deste Registro Imobiliário.-**

- Sérgio Ercolin -
- Oficial Designado -

****

Av.1/47.049 :- Em 23 de outubro de 2.002.-

:- Pelo registro nº. 667, feito na matrícula nº. 42.595, em data de 03 de outubro de 2.002, neste Registro Imobiliário, e nos termos do instrumento particular passado em São Bernardo do Campo, datado de 21 de dezembro de 2.000, **JOSÉ FERNANDO POLICARPO CIPOLLI**, **divorciado**, já qualificado, "**HIPOTECOU**" **à época uma fração ideal de 0,116279% do terreno, vinculada à futura benfeitoria, consistente do apartamento nº. 12, do BLOCO 09, EDIFÍCIO FLÓRIDA, localizado no CONDOMÍNIO ESTADOS UNIDOS,** a ser construído à Rua Gregória de Fregel, nº. 380, que conterá a área útil de 40,02 metros quadrados, área comum de 5,49 metros quadrados, totalizando 45,51 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,116279% , que equivale à 54,072735 metros quadrados do terreno, e já está computada na área comum. a área correspondente a uma vaga em local indeterminado e

(Vide Verso).-

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Tecnologia para Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: ALETHEA LOPES - CPF/CNPJ: ***.306.609-** DATA: 15/10/2026 19:17:04

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

não demarcado, para estacionamento de veículo de passeio de porte médio ou pequeno, com auxílio de manobrista, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - DF., representada por sua agencia Magnólia, vinculada ao escritório de Negócios ABC, CNPJ. 00.360.305/0001-04., **para garantia da dívida, no valor de R$46.380,85,** com origem de recursos FGTS, pagáveis no prazo de 300 meses, em prestações mensais e sucessivas, reajustáveis pelo SACRE, à taxa de juros nominal de 6,0000% ao ano, e efetiva de 6,1677% ao ano, a primeira delas no valor de R$517,95, vencendo-se o primeiro encargo de acordo com o disposto na Cláusula Sexta do presente instrumento, com as demais condições constantes do título.-

AVERBADO POR Sérgio Ercolin – Oficial Designado.-

****

R.2/47.049 :- Em 19 de agosto de 2004.-

:- Por Certidão expedida em 02 de agosto de 2.004, pelo Juízo de Direito da 5ª. Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, extraída dos Autos da Ação de Procedimento Sumário (Cobrança), Ref. Proc. nº. 337/02, assinado pelo Sr. Wilson Barradas, Diretor de Serviço da referida Vara; movida por **CONDOMÍNIO ESTADOS UNIDOS – BLOCO FLÓRIDA,** estabelecido na Rua Gregoria de Fregel, 380, São Bernardo do Campo – SP, CNPJ. 04.679.493/0001-99, em face de:- **JOSÉ FERNANDO POLICARPO CIPOLLI**, RG. 8.914.837, residente e domiciliado à Rua Gregoria de Fregel, 380, apto. 12, Bloco Flórida, em São Bernardo do Campo – SP, já qualificado, o imóvel desta matrícula, "**FOI PENHORADO**" tendo a causa o valor de R$269,96 (fevereiro/2002), e depositado em mãos de **JOSÉ FERNANDO POLICARPO,** já qualificado. Figurando como Juiz do Feito o Exmo. Sr. Dr. ALEXANDRE BETINI, MM. Juiz de Direito da referida Vara.-

REGISTRADO POR :- Laerte de Carvalho – Escrevente Autorizado.-

****

Av.3/47.049 :- Em 07 de janeiro de 2020.-

CANCELAMENTO DA HIPOTECA

:- **A Hipoteca objeto da Av.1** desta matrícula, "**FICA CANCELADA**" à vista do instrumento particular de quitação de toda a dívida, passado em São Bernardo do Campo, datado de 09 de dezembro de 2019.-
(Prenotação nº 269290 de 03/01/2020)

AVERBADO POR :- Rel. Carlos Eduardo Rinelli - Escrevente Autorizado.-

****

Av.4/47.049 :- Em 20 de fevereiro de 2020.-

CANCELAMENTO DE PENHORA

(Vide Ficha 2).-

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Registro de imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os registros de imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: ALETHEA LOPES - CPF/CNPJ: ***.306.609-** DATA: 15/10/2026 19:17:04

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM: 112524.2.0047049-16

Livro nº 2 - Registro Geral

Matrícula	Ficha
-47.049-	-2-

2º Oficial de Registro de Imóveis
São Bernardo do Campo - S.P.
CNS Nº 11.252-4

S. B. do Campo, 20 de fevereiro de 2020.-

CANCELAMENTO DE PENHORA

:- **A Penhora objeto do R.2** desta matrícula, "**FICA CANCELADA**" à vista do Mandado de Averbação, expedido em 21 de janeiro de 2020, pelo Juízo de Direito da 5ª. Vara Cível do Foro da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, Processo Físico nº 0004270-59.2002.8.26.0564 (nº ordem 2002/000337), assinado digitalmente pelo Exmo. Sr. Dr. CARLO MAZZA BRITTO MELFI, MMa. Juíz de Direito da referida Vara.-
(Prenotação n.º 270422 de 18/02/2020)

AVERBADO POR :- Bel. Carlos Eduardo Rocelli - Escrevente Autorizado.-

****

Av.5/47.049 :- Em 30 de maio de 2023.-

INSCRIÇÃO MUNICIPAL

:- Por Formal de Partilha expedido em 15 de maio de 2023, pelo Juízo de Direito da 1ª. Vara de Família e Sucessões da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, extraída dos Autos de Arrolamento de Bens – Família, Processo Digital nº. 0026620-70.2004.8.26.0564, assinado pela Exma. Sra. Dra. JULIANA MARIA MACCARI GONÇALVES, MMa. Juíza de Direito Titular da referida Vara, o imóvel desta matrícula acha-se inscrito atualmente no **Cadastro Imobiliário Municipal sob n.º 024.019.137.166.** (Prenotação n.º 304907 de 19/05/2023)

AVERBADO POR :- Bel. Carlos Eduardo Rocelli - Escrevente Autorizado.-

****

Av.6/47.049 :- Em 30 de maio de 2023.-

ÓBITO

:- Pelo mesmo Formal de Partilha mencionado na Av.5 desta matrícula, e Certidão de Óbito sob nº de ordem 47.477, às Folhas 055-F, do Livro C nº 080, expedida pelo Registro Civil das Pessoas Naturais da Sede da Comarca de Diadema, Estado de São Paulo, em data de 09/06/2004, ocorreu o falecimento de **JOSÉ FERNANDO POLICARPO CIPOLLI.**

AVERBADO POR :- Bel. Carlos Eduardo Rocelli - Escrevente Autorizado.-

****

R.7/47.049 :- Em 30 de maio de 2023.-

PARTILHA

:- Pelo mesmo Formal de Partilha mencionado na Av.5 desta matrícula, o imóvel no valor de R$43.211,48, "**FOI PARTILHADO**" à companheira:- **MARIA SOUTO DE LUCENA,** brasileira, **divorciada**, RG. 6.997.675-2-SSP-SP, CPF. 878.196.008-53, residente e domiciliada na Rua Gregária de Fregel, nº

(Vide Verso).-

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

SOLICITADO POR: ALETHEA LOPES - CPF/CNPJ: ***.306.609-** DATA: 15/10/2026 19:17:04

380, Bloco 09, ap 12, Jardim Valdibia, em São Bernardo do Campo – SP, uma parte ideal correspondente a 1/2 do imóvel; e aos herdeiros filhos:- **RODRIGO SOARES CIPOLLI,** brasileiro, **solteiro**, maior, ajudante de mecânico, RG. 43.190.953-2-SSP-SP, CPF. 270.834.378-58, residente e domiciliado na Rua Anunciata Gobbi, n° 217, Vila Euclides, em São Bernardo do Campo – SP; **RICARDO SOARES CIPOLLI,** brasileiro, **solteiro**, maior, office boy, RG. 43.190.666-X-SSP-SP, CPF. 334.794.038-59, residente e domiciliado na Rua Anunciata Gobbi, nº 217, Vila Euclides, em São Bernardo do Campo SP; e **FERNANDA SOARES CIPOLLI,** brasileira, **solteira**, maior, interditada, RG. 43.191.124-1-SSP-SP, CPF. 334.794.048-20, representada por sua genitora e curadora SANDRA SOARES DE ALMEIDA, brasileira, divorciada, RG. 9.003.013-8, CPF. 140.074.428-86, ambas residentes e domiciliadas na Rua Anunciata Gobbi, n° 217, Vila Euclides, em São Bernardo do Campo – SP, uma parte ideal correspondente a 1/6 do imóvel a cada um, em pagamento de suas legítimas paterna.-

REGISTRADO POR :-

Bel. Carlos Eduardo Rocelli - Escrevente Autorizado.-

****

Av.8/47.049 :- Em 20 de março de 2025. -

PENHORA ONLINE

:- Por Certidão expedida através de documento eletrônico, produzido conforme disposto no parágrafo 6º do artigo 831 do CPC e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, publicado no Diário Oficial Eletrônico, de 14 de abril de 2009, expedida pelo 7º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, Protocolo de Penhora Online: PH000558814, extraída da Ação de Execução Civil **nº de ordem** 0001850-12.2024.8.26.0564, assinado digitalmente por Christian dos Santos Ferreira, escrevente do referido ofício, requerida por **CONDOMÍNIO ESTADOS UNIDOS,** CNPJ. 04.679.493/0001-99, em face de **MARIA SOUTO DE LUCENA,** CPF. 878.196.008-53, parte ideal de 50% do imóvel desta matrícula, "**FOI PENHORADA**" tendo a causa o valor de R$258.816,63, e depositado em mãos de MARIA SOUTO DE LUCENA.
(Prenotação n.º 325775 de 12/03/2025)

AVERBADO POR :-

Bel. Carlos Eduardo Rocelli – Escrevente Autorizado.-

****

Av.9/47.049 :- Em 08 de junho de 2026.-

INCLUSÃO DE CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL

:- Procede-se a presente averbação para ficar constando que nos termos do Artigo 440-AQ, §1º, inciso a, do Código Nacional de Normas, Provimento 149 do Conselho Nacional de Justiça, **o imóvel objeto desta matrícula tem o código de endereçamento postal sob nº 09811-430**.
(Prenotação n.º 338333 de 12/05/2026)

AVERBADO POR :-

Giovana Pimenta Gaia Telles – Escrevente Autorizada.

(Vide Ficha 3)

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: ALETHEA LOPES - CPF/CNPJ: ***.306.609-** DATA: 15/10/2026 19:17:04

Av.10/47.049 :- Em 08 de junho de 2026. -

PENHORA ONLINE

:- Por Certidão expedida através de documento eletrônico, produzido conforme disposto no parágrafo 6º do artigo 831 do CPC e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, publicado no Diário Oficial Eletrônico, de 14 de abril de 2009, expedida pelo 7º Ofício Cível do Foro da Comarca de São Caetano do Sul, Estado de São Paulo, Protocolo de Penhora Online: PH000616955, extraída da Ação de Execução Civil **nº de ordem** 0001850122024.8.26.0564, assinado digitalmente por Christian dos Santos Ferreira, escrevente do referido ofício, requerida por **CONDOMÍNIO ESTADOS UNIDOS,** CNPJ. 04.679.493/0001-99, em face de **MARIA SOUTO DE LUCENA,** CPF. 878.196.008-53, e na qualidade de terceiros: **RODRIGO SOARES CIPOLLI,** CPF. 270.834.378-58, **RICARDO SOARES CIPOLLI,** CPF. 334.794.038-59, e **FERNANDA SOARES CIPOLLI,** CPF. 334.794.048-20, o imóvel desta matrícula, "**FOI PENHORADO**" tendo a dívida o valor de R$258.816,63, e depositado em mãos de MARIA SOUTO DE LUCENA. **A responsabilidade patrimonial foi decretada pelo MM. Juiz no processo (CPC/2015 (Vigente), arts. 790 e 792). Data da Decisão: 29/10/2025 Folhas: 218/219**.

AVERBADO POR :-
Giovana Pimenta Gaia Telles – Escrevente Autorizada.

****

Av.11/47.049 :- Em 15 de junho de 2026.-

:- Procede-se a presente averbação nos termos do artigo 213 da Lei 6.015/73, para ficar constando na Av.10 desta matrícula, **que Certidão de Penhora foi expedida pelo 7º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo**, e não como constou, continuando os demais termos em pleno vigor.

AVERBADO POR :-
Bel. Carlos Alberto Gaia – Oficial Substituto.-

****

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
SOLICITADO POR: ALETHEA LOPES - CPF/CNPJ: ***.306.609-** DATA: 15/10/2026 19:17:04