CNM 122317.2.0115344-94

Valide aqui
este documento

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
115.344	1

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Bernardo do Campo - SP

Em 24 de julho de 2009

IMÓVEL - Apartamento Duplex nº 403, localizado no terceiro e no quarto pavimentos do "BLOCO 01", parte integrante do empreendimento imobiliário denominado "RESIDENCIAL SPAZIO SAN GENARO", com acesso pelo nº 260 da Avenida Olinto Demarchi; contendo no pavimento inferior dois dormitórios, um banho, além de hall de circulação, sala, escada de acesso ao pavimento superior, cozinha e área de serviço; e no pavimento superior contém sala, W.C., terraço descoberto e escada de acesso ao pavimento inferior; tendo a área privativa real de 78,14m²; área privativa descoberta de 26,91m², totalizando a área privativa de 105,05m²; área comum acessória real de garagem de divisão não proporcional vinculadas sob os nºs 06 e 14 descobertas com 20,24m²; área real de uso comum de divisão proporcional de 50,46m², totalizando a área real de 175,75m², correspondendo a fração ideal do terreno e nas coisas de propriedade e uso comum do condomínio de 1,4203%; confronta de quem olha do hall de circulação para a entrada do apartamento, pela frente com a circulação interna do bloco, com a caixa de escadas e vazio da construção; pelo lado esquerdo com apartamento de final 4, pelo lado direito com apartamento de final 2 e fundos com os recuos da construção. O mencionado empreendimento está projetado e construído em terreno com a área total de 5.668,60m², com frente para a Avenida Olinto Demarchi, no loteamento Parque Industrial dos Ourives.

CADASTRO MUNICIPAL - 014.027.013.000. (ÁREA MAIOR).

PROPRIETÁRIA - MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., com sede na Avenida Raja Gabaglia nº 2720, 3º andar, Bairro Estoril, Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.343.492/0001-20.

REGISTRO ANTERIOR - Registro nº 03 na Matrícula nº 91.990, aberta em 25 de julho de 2001, onde a Instituição Parcial de Condomínio referente ao Bloco 01 acha-se Registrada sob o nº 212 nesta Serventia.

O Escrevente Autorizado,

HEITOR BECHELLI

AV.1, em 04 de junho de 2012.

Nos termos do instrumento particular de 26 de março de 2012, com caráter de escritura pública, lavrado na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº4.380 de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº5.049, de 29 de junho de 1966, instruído

Continua no Verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/A75LA-BWADA-XMLJC-8SX4H

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

CNM 122317.2.0115344-94

Valide aqui
este documento

com cópia do documento do valor venal de maio de 2012, procedo a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se atualmente cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº014.027.013.027.

O Escrevente Autorizado,

LUCAS DE ALMEIDA SANTO

R.2, em 04 de junho de 2012.

Pelo instrumento particular referida na AV.1, a proprietária MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, anteriormente qualificada, VENDEU o imóvel desta matrícula, pelo preço de R$210.000,00, a GUSTAVO RAFAEL DE LIMA RODRIGUES, brasileiro, solteiro, maior, administrador, RG nº24.477.007-4-SSP/SP, CPF/MF sob nº372.191.988-25, residente e domiciliado na Rua Lausane, nº49, Torre 01, apartamento 124, Bairro Suiço, nesta cidade. Do valor acima noticiado, R$ 30.000,00 foram pagos com recursos próprios do adquirente.

O Escrevente Autorizado,

LUCAS DE ALMEIDA SANTO

R.3, em 04 de junho de 2012.

Pelo instrumento particular referido na AV.1, o adquirente GUSTAVO RAFAEL DE LIMA RODRIGUES, anteriormente qualificado, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE o imóvel desta matrícula, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, em garantia ao financiamento que esta lhe concedeu, no valor de R$180.000,00, que deverá ser pago através de 360 prestações mensais e consecutivas no valor total inicial de R$ 2.004,83, incluída taxa de juros nominal de 9,5690% a.a. e efetiva de 10,0000% a.a., seguros e taxa de administração, vencendo-se a primeira prestação no dia 23 de abril de 2012. Na condição de serem preenchidos os requisitos especiais para a redução de juros, constantes no contrato, a taxa será reduzida para 8,5563% a.a. (nominal) e 8,9001% a.a (efetiva). Origem dos recursos: SBPE. Sistema de amortização: SAC. O contrato, contendo as demais condições do financiamento, está sendo microfilmado nesta data.

O Escrevente Autorizado,

Continua na Ficha Nº 2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/A75LA-BWADA-XMLJC-8SX4H

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

CNM 122317.2.0115344-94

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/A75LA-BWADA-XMLJC-8SX4H

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

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
115.344	2

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Bernardo do Campo - SP

Em 04 de junho de 2012

LUCAS DE ALMEIDA SANTO

Av. 4, em 03 de maio de 2013.

Nos termos do instrumento particular de 21 de março de 2013, fornecido pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, anteriormente qualificada, procedo esta averbação para constar que fica CANCELADA a ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA constante do registro nº 3, desta matrícula, tendo em vista o pagamento da dívida que originou a sua constituição e a conseqüente resolução da propriedade fiduciária, voltando o imóvel objeto desta matrícula ao regime normal de propriedade.

A Escrevente Autorizada,

DENISE SCHAFRAN

Av.5, em 03 de maio de 2013.

Nos termos da escritura pública de 01 de abril de 2013, lavrada pelo 4º Tabelião de Notas desta Comarca, Livro 0750, Folhas 363/366, retificada por escritura pública de 02 de abril de 2013, lavrada pelo mesmo Tabelião, Livro 0750, Folhas 371/373, instruídas com cópia autenticada do RG, procedo a presente averbação para constar que o nome correto do proprietário é GUSTAVO RAFAEL DE LIMA RODRIGUEZ.

A Escrevente Autorizada,

DENISE SCHAFRAN

R.6, em 03 de maio de 2013.

Pelas escrituras públicas referidas na Av.5 o proprietário GUSTAVO RAFAEL DE LIMA RODRIGUEZ, residente e domiciliado na Rua Olinto Demarchi, nº 260, apartamento 403, Bloco 01, Jardim Borborema, nesta cidade, anteriormente qualificado, VENDEU o imóvel desta matrícula, pelo preço de R$239.000,00, a ERNESTO MANUEL ARENAS PIZARRO, engenheiro, RG nº 15.438.969-9/SSP-SP, CPF nº 292.974.028-01, casado sob o regime da separação total de bens, posteriarmente a vigência da Lei 6.515/77, com JULIANA RIVAS RODRIGUES

Continua no Verso

CNM 122317.2.0115344-94

Valide aqui
este documento

matrícula 115.344 | ficha 2 verso

ARENAS, bancária, RG nº 46.962.160/SSP-SP, CPF nº 341.215.688-42, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Doutor Mário Santalucia, nº 77, Vila Flórida, nesta cidade.

A Escrevente Autorizada,

DENISE SCHAFRAN

Av.7, em 03 de maio de 2013.

Nos termos das escrituras públicas referidas na Av.5, procedo a presente averbação para constar que o adquirente ERNESTO MANUEL ARENAS PIZARRO é casado com JULIANA RIVAS RODRIGUES ARENAS, sob o regime da separação total de bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob nº **8.382,** no Livro 3-Registro Auxiliar, desta Serventia.

A Escrevente Autorizada,

DENISE SCHAFRAN

R.8, em 09 de março de 2022.

Prenotação nº 559.584, de 15 de fevereiro de 2022.

Pelo instrumento particular de 28 de janeiro de 2022, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380 de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei 5.049, de 29 de junho de 1966 e Lei 9.514, de 20 de novembro 1997, o proprietário ERNESTO MANUEL ARENAS PIZARRO, casado sob o regime da separação total de bens com JULIANA RIVAS RODRIGUES ARENAS, residentes e domiciliados na Rua Ranieri Mazzilli, nº 251, Taboão, nesta cidade, anteriormente qualificados, VENDEU o imóvel desta matrícula, pelo preço de R$410.000,00, a FELIPPE LUIS SILVA KUMAGAI, analista de sistemas, RG nº 30.444.742-0-SSP/SP, CPF/MF nº 382.084.108-37, e sua esposa CAROLINE TIEMI NARIMATSU KUMAGAI, assistente administrativo, RG nº 44.219.217-4-SSP/SP, CPF/MF nº 370.183.988-35, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, em 13 de janeiro de 2018, residentes e domiciliados na Avenida Olinto Demarchi, nº 40, Bloco A, Apartamento 43, Taboão, nesta cidade. Do valor acima noticiado, R$13.467,15 foram pagos com recursos próprios e R$86.532,85 debitados da conta vinculada do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço titulada pelos adquirentes. Selo Nº:

Continua na Ficha Nº 3

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/A75LA-BWADA-XMLJC-8SX4H

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

CNM 122317.2.0115344-94

Valide aqui
este documento

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
115.344	3

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Bernardo do Campo - SP
Código Nacional de Serventias nº 12231-7

Em 09 de março de 2022

1223173210000R8M115344224

O Escrevente Autorizado,

VICTOR NOGUEIRA DE OLIVEIRA

R.9, em 09 de março de 2022.

Prenotação nº 559.584, de 15 de fevereiro de 2022.

Pelo instrumento particular referido no R.8, os adquirentes FELIPPE LUIS SILVA KUMAGAI e sua esposa CAROLINE TIEMI NARIMATSU KUMAGAI, anteriormente qualificados, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE o imóvel desta matrícula, ao ITAÚ UNIBANCO S/A, inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.701.190/0001-04, sediado na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, São Paulo/SP, em garantia do financiamento que este lhes concedeu, no valor de R$310.000,00, acrescido da importância de R$23.920,00, valor este destinado ao pagamento de despesas acessórias, totalizando R$333.920,00, que deverá ser pago por meio de 360 prestações mensais e consecutivas no valor total inicial de R$3.308,01, incluídos juros à taxa anual efetiva de 8,5000%, taxa anual nominal de 8,1857%, taxa mensal efetiva de 0,6821%, taxa mensal nominal de 0,6821% e acessórios, vencendo-se a primeira prestação em 28 de fevereiro de 2022 e a última prestação em 28 de janeiro de 2052. Periodicidade de Reajustamento das Prestações: Mensal. Sistema de Amortização: SAC. Enquadramento: SFH. O título, com as demais condições do financiamento está sendo microfilmado nesta data. Selo Nº: 1223173210000R9M115344223

O Escrevente Autorizado,

VICTOR NOGUEIRA DE OLIVEIRA

Av.10, em 17 de setembro de 2026.

Prenotação nº 652.631, de 11 de setembro de 2026.

Nos termos do Instrumento Particular de 01 de setembro de 2026, e tendo em vista a busca realizada no sítio eletrônico dos Correios, procedo esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se inserido no Código de Endereçamento Postal (CEP) sob o nº **09660-006**. Selo Digital nº 1223173310000000170994266.

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/A75LA-BWADA-XMLJC-8SX4H

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

CNM 122317.2.0115344-94

Valide aqui
este documento

matrícula	ficha
115.344	03 verso

LIVRO Nº.2 - REGISTRO GERAL

A Escrevente Autorizada,

CAROLINE FERNANDA GONÇALVES

Av.11, em 17 de setembro de 2026.

Prenotação nº 652.631, de 11 de setembro de 2026.

Nos termos do Instrumento Particular referido na Av.10, bem como do Procedimento de Intimação de 17 de outubro de 2025, prenotado sob o nº 634.590, dos Devedores Fiduciantes FELIPPE LUIS SILVA KUMAGAI e sua esposa CAROLINE TIEMI NARIMATSU KUMAGAI, anteriormente qualificados, procedo esta averbação para constar que a PROPRIEDADE do imóvel desta matrícula fica CONSOLIDADA em nome do Credor Fiduciário ITAÚ UNIBANCO S/A., anteriormente qualificado, haja vista que os Devedores Fiduciantes foram devidamente notificados pelo Cartório e não efetuaram o pagamento da dívida no prazo legal. Foi apresentada a Certidão de Valor Mínimo Apurado do Exercício de 2026 e a Guia de Recolhimento do ITBI nº 144260005041, sendo R$410.000,00 o valor de consolidação do imóvel e R$17.299,49 o valor do respectivo recolhimento do imposto, conforme o comprovante. Esta averbação é feita de acordo com as Normas de Serviço Extrajudiciais da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e da Lei nº 9.514/97. Selo Digital nº 1223173310000000170995264.

A Escrevente Autorizada,

CAROLINE FERNANDA GONÇALVES

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO DESTA MATRÍCULA

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/A75LA-BWADA-XMLJC-8SX4H

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

Valide aqui
este documento

CERTIDÃO DIGITAL DE INTEIRO TEOR DE MATRÍCULA
André de Azevedo Palmeira
Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo -SP

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia é reprodução da ficha a que se refere, extraída nos termos do art. 19, parágrafo 1º, da Lei 6.015/73, nada mais havendo até a mesma data com relação ao imóvel objeto da respectiva matrícula. Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12 "d"). A presente certidão é extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. O referido é verdade e dou fé. São Bernardo do Campo. 17 de setembro de 2026. CERTIFICA MAIS E FINALMENTE, que consta na referida matrícula a(s) prenotação(ões) 634.590 em 17/10/2025..

LILIAN MORASSI DA FONSECA.
Substituta do Oficial
Assinado Digitalmente.

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib.Just.	Min.Púb	ISS	**Total**
R$ 45,88	R$ 13,04	R$ 8,92	R$ 2,41	R$ 3,15	R$ 2,20	R$ 0,94	R$ 76,54

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: 1223173C3000000017134026A

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/A75LA-BWADA-XMLJC-8SX4H

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