



CNM: 113282.2.0166729-79



166.729

MATRÍCULA FICHA DATA

166.729	01	17/03/2023
---------	----	------------

**3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO**

CÓDIGO (CNS): 11.328-2

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 102, localizado no 10º pavimento do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BRÁS", situado à Rua Caetano Pinto, nº s 211, 215 e 217, no 6º Subdistrito - Brás, contendo a área privativa coberta de 25,20m², área de uso comum de 8,42m², área real total de 33,62m², fração ideal de terreno de 1,152%.

CONTRIBUINTES MUNICIPAIS: 003.013.0134-4/ 003.013.0135-2.

PROPRIETÁRIA:- J.PEX CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta Capital, na Rua Serra de Botucatu, nº 2.741, inscrita no CNPJ nº 26.651.118/0001-73, NIRE: 35601710567.

REGISTROS ANTERIORES:- Rs. 11 e 25, feitos em 17 de março de 2.023, na matrícula nº 160.551, desta Serventia. (Ricardo Cremonesi, Escrevente habilitado - André Shodi Hirai, Oficial Substituto).-

Selo Digital: 1132823110000000509215237

R.1:- 13/06/2023 - Prenotação nº 504.586 de 30/05/2023.-

Por instrumento particular datado de 25 de maio de 2023, celebrado nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514/97, de acordo com a redação do artigo 57 da Lei nº 10.931/2004, a proprietária, J.PEX CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, já qualificada, alienou fiduciariamente, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$ 218.000,00, para efeito do previsto no artigo 24, inciso VI, da Lei Federal nº 9.514/97, transferindo sua propriedade resolúvel à QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A., com sede nesta Capital, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 3º andar, conjuntos 33 e 34, CNPJ. nº 32.402.502/0001-35, NIRE nº 35.300.530.225, para garantia da importância de R\$ 112.848,78, pagável por meio de 120 prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira em 17 de julho de 2023, tendo como devedor solidário, JOÃO PEDRO CORREIA SOARES, brasileiro, solteiro, maior, empresário, CPF. nº 046.709.975-80, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Caetano Pinto, nº 231, apto. 31, sendo as demais cláusulas e condições as constantes do título.- (Gisele Costa Bernardes, Escrevente Habilitada - Nilce Aparecida Pereira Constantino, Escrevente Autorizada).-

Selo Digital: 113282321000000053585823H

Av.2:- 13/06/2023 - Prenotação nº 504.586 de 30/05/2023.-

Nos termos do art. 18, § 5º, da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, procedo à presente averbação para constar que, foi emitida em 25 de maio de 2023, nesta Capital, a Cédula de Crédito

Continua no verso.

172126



1326652



CNM: 113282.2.0166729-79



MATRÍCULA	FICHA
166.729	01 verso

Imobiliário Integral nº 0006647265/JPC, Série 2023, tendo como instituição custodiante, **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, com sede nesta Capital, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 02, CNPJ. nº 22.610.500/0001-88, e como garantia a alienação fiduciária registrada sob nº 1, nesta matrícula. - (Gisele Costa Bernardes, Escrevente Habilitada - Nilce Aparecida Pereira Constantino, Escrevente Autorizada).-

Selo Digital: 113282331000000053585923D

Av.3:- 06/06/2024 - Prenotação nº 521.070 de 23/05/2024.-

Do requerimento datado de 04 de junho de 2024, e da certidão expedida em 23 de maio de 2.024, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional VIII - Tatuapé, desta Capital, e nos termos do artigo 828 do CPC, verifica-se que foi distribuída em 21 de maio de 2.024, e admitida em juízo, a Ação de Execução de Título Extrajudicial - Confissão/Composição de Dívida sob nº 1008504-17.2024.8.26.0008, à 1ª Vara Cível do Foro Regional VIII - Tatuapé, desta Capital, em que são partes, como exequente: **PAULO SÉRGIO MEZADRI FAHL**, CPF. nº 382.475.908-08; e, como executada, **J.PEX CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI**, já qualificada, cujo valor da causa é de R\$ 663.567,05.- (Camila Rodrigues de Souza, Escrevente Habilitada - Nilce Aparecida Pereira Constantino, Escrevente Autorizada).-

Selo Digital: 113282331000000065702824N

Av.4:- 03/02/2026 - Prenotação nº 535.480 de 27/02/2025.-

Procedo esta averbação "ex-officio", por força do disposto no art. 440-AQ, § 1º, letra "a", do Provimento nº 149/2023 do CNJ, para ficar constando que o Código de Endereçamento Postal - CEP do imóvel objeto desta matrícula é **03041-000**.-(Caroline de Souza Caleguer Machado, Escrevente Habilitada - Fabiano Rocha da Cunha, Escrevente autorizado).-

Selo Digital: 1132823310000000676458265

Av.5:- 03/02/2026 - Prenotação nº 535.480 de 27/02/2025.-

Do requerimento datado de 16 de janeiro de 2.026, e declaração de confirmação do detentor (credor) de título, emitida em 12 de março de 2025, pela **B3 S.A. BRASIL, BOLSA, BALCÃO**, com sede nesta Capital, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CNPJ. nº 09.346.601/0001-25, e da declaração expedida em 17 de março de 2.025, pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE**

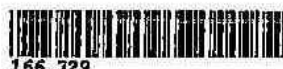
Continua na ficha 02



1326652



CNM: 113282.2.0166729-79



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO - CNS 11.328-2

MATRÍCULA FICHA

166.729

02

CNM

113282.2.0166729-79

TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, na qualidade de instituição custodiante da Cédula de Crédito Imobiliário averbada sob nº 2, nesta matrícula, verifica-se que, a referida cédula foi registrada para negociação na B3 S.A. BRASIL, BOLSA, BALCÃO, sob nº. 0006645046/JPC, série 2023 e que sua detentora em 11 de março de 2.025, é **MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE DEBT III – FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR**, com sede nesta Capital, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, Conjunto 41, Sala 2, CNPJ. Nº 30.982.547/0001-09.- (Caroline de Souza Caleguer Machado, Escrevente Habilitada - Fabiano Rocha da Cunha, Escrevente autorizado).-

Selo Digital: 1132823310000000876459263

Av.6- 03/02/2026 - Prenotação nº 535.480 de 27/02/2025.-

Pelo requerimento datado de 24 de fevereiro de 2.025, subscrito pela credora fiduciária, **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, na qualidade de administradora do fundo, **MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE DEBT III – FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR**, instruído com a intimação feita ao fiduciante, **J.PEX CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, na pessoa do **JOÃO PEDRO CORREIA SOARES**, solteiro, maior, todos já qualificados, e da certidão de decurso de prazo sem purgação de mora, devidamente arquivados junto ao processo de intimação nº 3.463, prenotado sob nº 535.480 em 27 de fevereiro de 2.025, nesta Serventia, e nos termos do mesmo requerimento que deu origem à Av.5, procede-se nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97, modificada pela Lei 10.931/04, a **CONSOLIDAÇÃO da propriedade do imóvel objeto desta matrícula**, em nome da credora fiduciária, **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, na qualidade de administradora do fundo, **MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE DEBT III – FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR**, todos já qualificado. Dá-se ao presente para efeitos fiscais o valor de R\$ 218.000,00.- (Caroline de Souza Caleguer Machado, Escrevente Habilitada - Fabiano Rocha da Cunha, Escrevente autorizado).-

Selo Digital: 1132823310000000976461261

Av.7- 03/02/2026 - Prenotação nº 535.480 de 27/02/2025.-

Fica cancelada a cédula de crédito imobiliário averbada sob nº 2 nesta matrícula, em virtude da propriedade do imóvel objeto desta matrícula, ter sido consolidada em nome da credora, **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, na qualidade de

Continua no verso.

210035



1326652



CNM: 113282.2.0166729-79



MATRÍCULA

FICHA

CNM

166.729

02

verso

113282.2.0166729-79

administradora do fundo, MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE DEBT III – FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR, conforme Av.6, nesta.- (Caroline de Souza Caleguer Machado, Escrevente Habilitada - Fabiano Rocha da Cunha, Escrevente autorizado).-

Selo Digital: 113282331000000087646026K

Caroline de Souza Caleguer Machado

Fabiano Rocha da Cunha

Av.8:- 03/02/2026 - Prenotação n° 535.480 de 27/02/2025 -

Do mesmo requerimento que deu origem à Av.6 e da certidão expedida em 21 de janeiro de 2026, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que, o imóvel objeto desta matrícula, é atualmente cadastrado através do Contribuinte Municipal n° 003.013.0346-0. (Caroline de Souza Caleguer Machado, Escrevente Habilitada - Fabiano Rocha da Cunha, Escrevente autorizado).-

Selo Digital: 113282331000000087646226G

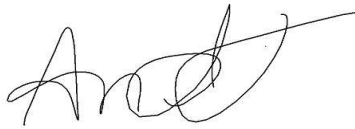
Caroline de Souza Caleguer Machado

Fabiano Rocha da Cunha



1326652

GEORGE TAKEDA, 3º Oficial de Registro de Imóveis, código (CNS): 11328-2, **Certifica** que, consta da matrícula nº 160.551 desta Serventia (registro anterior), que o imóvel objeto da presente certidão é destinado a **Habitação de Interesse Social – HIS-2**. **Certifica** ainda, nos termos do art. 19, §§ 9º e 11, da Lei Federal nº 6.015, de 31/12/1973, incluídos pelo art. 11 da Lei nº 14.382, de 27/06/2022, que a presente é cópia reprográfica digital de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a **situação jurídica atualizada** do imóvel com respeito às **alienações, ônus reais, prenotações e existência de ações reais e pessoais reipersecutórias**, até a data de 03/02/2026, salvo o que já se encontra noticiado anteriormente. Serve a presente como certidão **VINTENÁRIA** no caso de a matrícula ou registro anterior tiver sido feito há mais de 20 anos. O referido é verdade e dá fé. São Paulo, 05 de fevereiro de 2026. Assinado digitalmente.



André Shodi Hirai
Oficial Substituto

Oficial...: R\$ 45,88
Estado...: R\$ 13,04
IPESP....: R\$ 8,92
Reg.Civil: R\$ 2,41
Trib.Just: R\$ 3,15
ISSQN....: R\$ 0,94
MP.....: R\$ 2,20

TOTAL.....: R\$ 76,54

Pedido n.º 1.326.652, de 20/01/2026.
Matrícula: 166729

Recibo provisório de serviço: 0000001326652
<https://nfe.prefeitura.sp.gov.br/rps.aspx>



1326652

