

14^o Registro de Imóveis

14^o RI 00894762

Verificador: Vanessa Angelo Gonçalves
PARA FINS NOTARIAIS, O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO
É DE 30 DIAS, A PARTIR DA DATA DA SUA EXPEDIÇÃO (PROV. 58/89 CAP. XIV, 12, D).

OBSERVAÇÃO: integram a Circunscrição deste serviço registral os seguintes subdistritos:
(a) Saúde, a partir de 21 de novembro de 1942 (Dec nº 13.012 de 24 de outubro de 1.942).
(b) Indianópolis, a partir de 1.954 (Lei nº 2.532, de 13 de janeiro de 1.954).
Ambos tendo pertencido anteriormente ao 11^o Registro de Imóveis desta Capital, antes 1^o Registro de Imóveis.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matricula
105.118

ficha
01

14.



CNM

111211.2.0105118-47

IMÓVEIS

de São Paulo

São Paulo, 23 de janeiro de 1991

IMÓVEL: APARTAMENTO DUPLEX Nº 184, localizado no 18º andar e cobertura do "EDIFÍCIO TORRE DO SOL", situado à Rua Vigário Albernaz nº 750, na Saúde - 21º Subdistrito.

UM APARTAMENTO, com a área privativa de 141,480m², área comum de 111,613m², área total de 253,093m², e a fração ideal no terreno de 0,0223137, cabendo-lhe o direito a 1 vaga indeterminada na garagem coletiva localizada nos 1º, 2º ou 3º sub-solos.-

PROPRIETÁRIA: ENGESAN CONSTRUÇÕES LTDA, CGC. número 47.421.078/0001-43, com sede nesta Capital, à Rua Bento de Andrade nº 312, sala 03.-

REGISTRO ANTERIOR: R.6 na matrícula 11.822 deste Registro.

CONTRIBUINTE: 046.060.0024-4.-

A Escr. aut. Flora Giusti Martins (Flora Giusti Martins)

Av.1, em 23 de janeiro de 1.991.

Pelo R.8, feito na matrícula 11.822 em 27 de julho de 1.989, a proprietária deu em 1ª e única hipoteca à CEESP S/A para garantia da dívida de Ncz\$ 5.621.935,00, pagável nas condições constantes do título, além de outras, o imóvel desta matrícula; Pela Av.9, feita em 27 de julho de 1.989, na mesma matrícula, a proprietária deu a credora em cessão fiduciária, a totalidade dos seus direitos decorrentes da alienação. Pela Av.10, feita em 07 de março de 1.990, nos termos do instrumento particular de 01 de março de 1.990, foi concedido à proprietária, pela credora CEESP S/A, um suplemento de crédito no valor de Ncz\$ 61.900.521,00, pagáveis nas condições constantes do título.-

A Escr. aut. Flora Giusti Martins (Flora Giusti Martins)

Av.2, em 04 de agosto de 1.993.

Do instrumento particular de 28 de dezembro de 1.992, e da certidão nº 5.445/90, de 14 de maio de 1.990, expedida pela Junta Comercial do Estado de São Paulo, apresentada em xerox autenticada pelo 8º Escrivão de Notas desta Capital, verifica-se que, CEESP-CAIXA ECONOMICA DO ESTADO DE SAO

-continua no verso-

14^o Registro de Imóveis

14º RI 00894762

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL



CNM

111211.2.0105118-47

matricula
105.118

ficha
01
verso

-continuação-

PAULO S/A, denomina-se atualmente NOSSA-CAIXA NOSSO BANCO S/A.

O Escr. Autº Scaquetti (Guimerio Scaquetti)

Av.3, em 04 de agosto de 1.993.

Fica cancelada a Av.1, de conformidade com o instrumento particular de 28 de dezembro de 1.992, em virtude do credor ter desligado da hipoteca R.8, e Av.9 e 10, na matr. nº 11.822, pela Av.134, o imóvel desta matrícula.

O Escr. Autº Scaquetti (Guimerio Scaquetti)

R.4, em 04 de agosto de 1.993.

TÍTULO:- VENDA E COMPRA.

Por instrumento particular de 28 de dezembro de 1.992, com força de escritura pública, a proprietária retro qualificada, transmitiu por venda feita à **ROSELI MAESE**, brasileira, separada consensualmente, gerente, RG. nº 6.764.156, CIC. nº 937.161.258-49, residente e domiciliada nesta Capital à Rua Santa Cruz nº 1.755, aptº 52, pelo valor de CR\$925.150.705,50, (novecentos e vinte cinco milhões, cento e cinquenta mil, setecentos e cinco cruzeiros e cinquenta centavos), os imóveis, desta e da matrícula nº 105.130. Sendo o imóvel desta, lançado atualmente pelo contribuinte nº 046.060.0225-5.

O Escr. Autº Scaquetti (Guimerio Scaquetti)

R.5, em 04 de agosto de 1.993.

ONUS:- HIPOTECA.

Pelo mesmo instrumento particular, com força de escritura pública, a proprietária, R.4, já qualificada, deu em primeira e única hipoteca à **NOSSA CAIXA NOSSO BANCO S/A**, CGC. nº 43.073.394/0001-10, com sede nesta Capital à Rua XV de Novembro nº 111, os imóveis, desta e da matrícula nº 105.130, para garantia da dívida de CR\$647.605.493,85, (seiscentos e quarenta e sete milhões, seiscentos e cinco mil, quatrocentos e noventa e tres cruzeiros e oitenta e cinco centavos), pagável por meio de 180 prestações mensais e consecutivas, do valor inicial de CR\$9.949.145,64, vencendo-se a primeira delas em 28 de janeiro de 1.993, e as

-continua na ficha nº 02-

14^o Registro de Imóveis

14º RI 00894762

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

14.º C



CNM

111211.2.0105118-47

IMÓVEIS

de São Paulo

matricula
105.118

ficha
02

São Paulo, 04 de agosto de 1.993.

demaís em igual dia dos meses subsequentes. Taxa de Juros: nominal de 15,00% ao ano.

O Escr. Autº (Guimerio Scaquetti)

Av.6, em 05 de abril de 1.994.

Por instrumento particular de 16 de dezembro de 1.993, com força de escritura pública, NOSSA CAIXA NOSSO BANCO S/A e ROSELI MAESE, separada consensualmente, residente à Rua Vigário Albernaz nº 750, aptº. 184, ambos já qualificados, de comum acordo alteraram a hipoteca R.5, nesta e na matrícula nº 105.130, para ficar constando que, em virtude de amortização extraordinária, o saldo devedor na data do título, importa em CR\$11.711.258,37, (onze milhões, setecentos e onze mil, duzentos e cinquenta e oito cruzeiros reais e trinta e sete centavos), pagável por meio de 101 prestações mensais, no valor inicial de CR\$186.274,42, vencendo a 1ª delas em 28 de dezembro de 1.993.

O Escr. Autº (Guimerio Scaquetti)

Av.7, em 25 de julho de 1.994.

Por instrumento particular de 28 de junho de 1.994, com força de escritura pública, NOSSA CAIXA-NOSSO BANCO S/A e ROSELI MAESE, separada consensualmente, já qualificados, de comum acordo alteraram a hipoteca R.5, nesta e na matrícula nº 105.130, para ficar constando que, em decorrência da amortização extraordinária, o saldo devedor na data do título importa em CR\$93.631.569,63 (noventa e três milhões, seiscentos e trinta e um mil, quinhentos e sessenta e nove cruzeiros reais e sessenta e três centavos); e que o prazo de amortização do financiamento originalmente contratado, fica reduzido para 68 meses, pagável em prestações mensais, no valor inicial de CR\$2.206.335,10, vencendo a primeira delas em 28 de julho de 1.994

O Escr. Autº (Guimerio Scaquetti)

Av.8, em 28 de abril de 1.995.

Por instrumento particular de 28 de março de 1.995, com

-continua no verso-

14^o Registro de Imóveis

14º RI 00894762



CNM

111211.2.0105118-47

matricula
105.118

ficha
02
verso

-continuação-

força de escritura pública, a NOSSA CAIXA NOSSO BANCO S/A, na qualidade de credora, e ROSELI MAESE, separada consensualmente, na qualidade de devedora, já qualificados, de comum acordo **alteraram** a hipoteca R.5, Av.6 e 7, nesta e na matrícula nº 105.130, para ficar constando: a) que em decorrência da amortização extraordinária o valor da dívida passa a ser de R\$11.904,61; b) número de prestações reduzido: 46 meses; c) prazo original reduzido: 40 meses; d) novo prazo remanescente: 13 meses; e) encargo mensal compreendendo prestação e acessórios, no valor de R\$1.034,82; f) vencimento da próxima prestação: 28 de abril de 1.995.

O Escr. Autº [assinatura] (Guimerio Scaquetti)

Av.9, em 16 de janeiro de 1.997.

Por instrumento particular de 04 de julho de 1.996, a NOSSA CAIXA NOSSO BANCO S/A tendo recebido a quantia que lhe era devida, autorizou o cancelamento da hipoteca R.5.

O Escr. Autº [assinatura] (Guimerio Scaquetti)

R.10, em 16 de junho de 2.000.

TÍTULO:- VENDA E COMPRA.

Por escritura de 07 de junho de 2.000, do 8º Tabelião de Notas desta Capital, (Lº. 2.632, fls. 353), ROSELI MAESE, separada consensualmente, RG nº 6.764.156-8/SSP/SP, já qualificada no R.4, residente à Rua Vigário Albernaz nº 750, aptº 184, transmitiu a **EDSON DE OLIVEIRA**, RG nº 9.500.241/SSP/SP, CIC nº 048.467.198-71, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **INES IRIA GALLO DE OLIVEIRA**, RG nº 13.046.158-1/SSP/SP, CIC nº 082.353.678-58, brasileiros, comerciantes, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Vigário Albernaz nº 738, aptº 11, pelo valor de R\$80.000,00, (oitenta mil reais), o imóvel desta matrícula.

A Escr. Autº [assinatura] (Liliana Asturiano Costa)

Prenotação nº 802.496 de 02 de outubro de 2020.

R.11/105.118, em 30 de outubro de 2.020.

TÍTULO:- VENDA E COMPRA.

→ Por instrumento particular de 29 de setembro de 2020, com força de escritura pública, **EDSON DE OLIVEIRA**, RG nº 9.500.241-8-SSP/SP, CPF nº 048.467.198-71, e sua

- continua na ficha nº 03 -

14º Registro de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

1



CNM

111211.2.0105118-47

matrícula
105.118

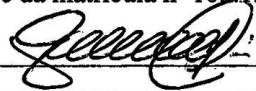
ficha
03

de São Paulo

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.121-1

São Paulo, 30 de outubro de 2.020.

mulher INES IRIA GALLO DE OLIVEIRA, RG nº 13.046.158-1-SSP/SP, CPF nº 082.353.678-58, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, comerciantes, domiciliados nesta Capital, residentes na Rua Vigário Albernaz nº 750, aptº 184, Vila Gumerindo, transmitiram a **OCIMAR AUGUSTO DE CASTRO**, brasileiro, divorciado, proprietário de estabelecimento de prestação de serviços, RG nº 59.323.875-SSP/SP, CPF nº 735.306.387-49, domiciliado nesta Capital, residente na Rua Vigário Albernaz nº 750, aptº 184, Vila Gumerindo, o imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$903.000,00 (novecentos e três mil reais), sendo que para a aquisição dos imóveis desta e da matrícula nº 105.130, R\$196.000,00 foram pagos com recursos próprios.

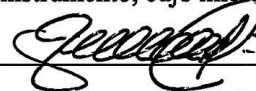
O Escr. Autº.  (Fábio Cristians Franciulli).

Prenotação nº 802.496 de 02 de outubro de 2020.

R.12/105.118, em 30 de outubro de 2.020.

ÔNUS:- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Pelo mesmo instrumento, o adquirente qualificado no R.11 **deu em alienação fiduciária à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, os imóveis desta e da matrícula nº 105.130, para garantia do financiamento no valor de R\$784.000,00 (setecentos e oitenta e quatro mil reais), pagável em 259 prestações mensais e sucessivas no valor inicial de R\$7.577,85 (balcão), e R\$7.452,73 (reduzida), vencendo a primeira em 25 de outubro de 2020 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, mediante as taxas anuais de juros balcão: nominal de 4,8411%, efetiva de 4,9500%, e reduzidas: nominal de 4,6496%, efetiva de 4,75%, enquadrando-se o contrato no Sistema de Amortização - SAC, tendo sido os imóveis avaliados em R\$980.000,00, ficando as partes sujeitas ainda às demais condições constantes do instrumento, cujo microfilme fica arquivado neste Registro.

O Escr. Autº.  (Fábio Cristians Franciulli).

Prenotação nº 802.496 de 02 de outubro de 2020.

Av.13/105.118, em 30 de outubro de 2.020.

Conforme instrumento particular de 29 de setembro de 2020, com força de escritura pública, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, credora de OCIMAR AUGUSTO DE CASTRO, já qualificado, da quantia de R\$784.000,00 (setecentos e oitenta e quatro mil reais), emitiu em 29 de setembro de 2020, nos termos da Lei nº 10.931/2004, a cédula de crédito imobiliário integral e cartular, série 0920, nº 1.4444.1354087-4, representativa do crédito em favor da emitente, nas seguintes condições: Garantia: alienação fiduciária R.12 nesta e na matrícula nº 105.130. Valor do crédito: R\$784.000,00. Data base: 29 de setembro de 2020. Prazo total: 259 meses. Prazo de amortização: 259 meses. Data do vencimento do primeiro encargo: 25 de outubro de 2020. Valor total da dívida: R\$784.000,00. Valor da garantia: R\$980.000,00. Valor total da parcela: R\$7.577,85. Valor do seguro de morte e invalidez permanente: R\$1.223,82. Valor do seguro de danos físicos

- continua no verso -

14º Registro de Imóveis



CNM

111211.2.0105118-47

matrícula

105.118

ficha

03

verso

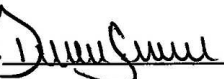
- continuação -

ao imóvel: R\$139,16. Taxa de juros: nominal de 4,8411% a.a. e efetiva de 4,9500% a.a. Forma de reajuste: mensal. Taxa de juros moratórios: 0,033% por dia de atraso. Taxa de juros remuneratórios: 4,8411% a.a. Atualização monetária: mensal, no dia correspondente ao da contratação, com base no índice IPCA – Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado no mês anterior à atualização do saldo devedor. Local de pagamento: São Paulo/SP, ficando as partes sujeitas ainda às demais condições constantes do instrumento, cujo microfilme fica arquivado neste Registro.

O Escr. Autº.  (Fábio Cristians Franciulli).

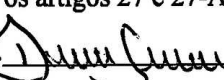
Prenotação nº 894.762 de 04 de agosto de 2023.
Av.14/105.118, em 19 de fevereiro de 2024.

Conforme requerimentos de 24 de janeiro de 2024 e 08 de fevereiro de 2024, **enviados por protocolo eletrônico, nos termos do Provimento CG 11/2013 da Corregedoria Geral da Justiça, publicado no Diário da Justiça Eletrônica de 24 de abril de 2013**, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL declarou que a cédula de crédito imobiliário nº 1.4444.1354087-4, série 0920, não foi objeto de transferência a terceiros, continuando a mesma como credora custodiante, autorizando o **cancelamento** da referida cédula Av.13, em razão de seu extravio.

O Escr. Autº.  (Diego Sergio Martins Fernandes).

Prenotação nº 894.762 de 04 de agosto de 2023.
Av.15/105.118, em 19 de fevereiro de 2024.

Conforme requerimento de 24 de janeiro de 2024, **enviado por protocolo eletrônico, nos termos do Provimento CG 11/2013 da Corregedoria Geral da Justiça, publicado no Diário da Justiça Eletrônica de 24 de abril de 2013**, e certidões integrantes do processo autuado sob nº 9625/2023 neste Registro, a propriedade do imóvel desta e da matrícula nº 105.130, consolidaram-se em favor da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, pelo valor de R\$999.721,72 (novecentos e noventa e nove mil, setecentos e vinte um reais e setenta e dois centavos), face não haver o fiduciante OCIMAR AUGUSTO DE CASTRO, brasileiro, divorciado, proprietário de estabelecimento de prestação de serviços, RG nº 59.323.875-SSP/SP, CPF nº 735.306.387-49, domiciliado nesta Capital, residente na Rua Vigário Albernaz, nº 750, apartamento nº 184, Vila Gumercindo, efetuado o pagamento do débito em atraso, apesar de regularmente intimado, nos termos dos artigos 26 e 26-A da Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997, e aprimorados pela Lei nº 14.711 de 30 de outubro de 2023, ficando a credora fiduciária com a obrigação de efetuar os leilões a que se refere os artigos 27 e 27-A das mesmas Leis.

O Escr. Autº.  (Diego Sergio Martins Fernandes).

→



14^o Registro de Imóveis

14º RI 00894762

Constando mais: que requerimento de 24 de janeiro de 2024, enviado por protocolo eletrônico, nos termos do Provimento CG 11/2013 da Corregedoria Geral da Justiça, publicado no Diário da Justiça Eletrônica de 24 de abril de 2013, que ensejou a averbação nº 15 nesta e na matrícula nº 105.130, foi prenotado sob o nº 894.762 em 04/08/2023, e lançada em nossos registros eletrônicos, ficando a prenotação prorrogada até que o fiduciário efetue os dois leilões previstos no artigo 27 da Lei 9.514 de 20/11/1997, bem como emitir o instrumento de quitação da dívida do devedor fiduciante.



14º RI 00894762

14º Registro de Imóveis

14º Registro de Imóveis

Rua Jundiaí, 50 - 7º andar - Ibirapuera - Telefone 3052-3010

Prenotação nº: 0894762

Oficial: Ricardo Nahat

Substitutos: Julia Eiko Yuasa - Mucio de Andrade e Silva Neto

A presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/01, devendo para validade ser conservado em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. O referido, nos termos do artigo 19 da Lei nº 6.015 de 31/12/73, é verdade e dá fé. São Paulo, 19 de fevereiro de 2024. A Escrevente Autorizada, Vanessa Angelo Gonçalves.

