



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 reprografada, e os atos nela praticados:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

matrícula

198.782

ficha

01

São Paulo, 26 de novembro de 2018

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 61F, localizado no 6º pavimento da Torre EF (Ibirapuera I e II), integrante do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO VILLA SÃO PAULO FAMILY CLUB", situado na rua Wandenkolk nº 711, na MOOCA, com a área privativa coberta edificada de 73,000m²; área comum coberta edificada de 42,563m²; área total edificada de 115,563m²; área comum descoberta de 27,988m²; área total (coberta + descoberta) de 143,551m² e fração ideal de terreno de 0,0039880, com direito ao uso de 02 vagas de garagens indeterminadas para automóveis no edifício garagem do condomínio.

CONTRIBUINTE: nº 004.013.0048-1 / 0049-8 (área maior).

PROPRIETÁRIA: QUEIROZ GALVÃO SUMAREZINHO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., inscrita no CNPJ/MF nº 09.230.552/0001-60, com sede nesta Capital, na avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 360, 13º andar IX.

REGISTRO ANTERIOR: R.23 (05/11/2013) da matrícula nº 4.043, aberta em 29/10/1976, R.15 (05/11/2013) da matrícula nº 17.609, aberta em 27/06/1979, R.14 (05/11/2013) da matrícula nº 33.892, aberta em 16/06/1983, R.09 (05/11/2013) da matrícula 115.231, aberta em 20/11/2000 e matrícula nº 179.280, aberta em 29/09/2014.

Cristiane Falanga
ESCR. AUTORIZADA

A(O) escrevente:-

Av. 01, em 26 de novembro de 2018.

a) Conforme averbação feita sob o nº 03, em data de 31/10/2014, na matrícula nº 179.280, desta Serventia, o empreendimento denominado "CONDOMÍNIO VILLA SÃO PAULO FAMILY CLUB", do qual faz parte integrante o apartamento matriculado foi submetido ao "regime de afetação", previsto nos artigos 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64, introduzido pela Lei nº 10.931/2004.

b) Conforme registro feito sob o nº 04, em data de 13/05/2016 e Av.06, na matrícula nº 179.280, desta Serventia, o imóvel matriculado (além de outros), acha-se HIPOTECADO ao BANCO BRADESCO S/A, CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, em Osasco, deste Estado, para garantia da dívida, em 13/08/2018, de R\$40.712.025,40 (quarenta milhões, setecentos e doze mil, vinte e cinco reais e quarenta centavos), com vencimento em 27/06/2019.

c) De acordo com a averbação feita sob o nº 05, em data de 18/09/2018, na matrícula nº 179.280, o imóvel onde se encontra edificado o empreendimento denominado "CONDOMÍNIO VILLA SÃO PAULO FAMILY CLUB", do qual faz parte o apartamento matriculado esteve contaminado e foi considerado reabilitado para uso residencial com o estabelecimento de medida de controle institucional, por meio de restrições ao uso de águas subterrâneas, por tempo indeterminado, na área delimitada pelas seguintes coordenadas UTM, Fuso 23 K, SIRGAS 2000: 334.251mE; 7.394.193mS; 334.363mE; 7.394.187mS; 334.232mE; 7.394.087mS; 334.344mE e 7.394.000mS.

(continua no verso)



matricula

198.782

ficha

01

verso

Cristiane Falanga
ESCR. AUTORIZADA

A(O) escrevente:-

Falanga
Av. 02, em 26 de novembro de 2018- (PRENOTAÇÃO nº 417.884 de 22/10/2018).

Matrícula aberta nesta data, nos termos do instrumento particular de 18/09/2018, que originou o registro da instituição condominial.

Cristiane Falanga
ESCR. AUTORIZADA

A(O) escrevente:-

Falanga
Av. 03, em 18 de março de 2020- (PRENOTAÇÃO nº 442.649 de 28/02/2020).

Pelo instrumento particular de aditamento de 25/04/2019, na forma da lei nº 4.380/64, a devedora QUEIROZ GALVÃO SUMAREZINHO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA e o credor BANCO BRADESCO S.A, já qualificados, de comum acordo, **ADITARAM** o instrumento particular de 27/08/2015, aditado por outros de 15/03/2016 e 13/08/2018, que deram origem ao R. 04 e Av. 06 da matrícula 179.280 e item "b" da Av. 01 desta matrícula, para constar que, a dívida, em virtude das parcelas liberadas, amortizações feitas e das atualizações monetárias havidas, atinge na data do título, a importância de R\$26.219.805,78 (Vinte e seis milhões, duzentos e dezenove mil, oitocentos e cinco reais e setenta e oito centavos), ficando alterada a data de seu vencimento de 27/06/2019 para 27/12/2019, bem como a data do vencimento da primeira prestação de 27/07/2019 para 27/01/2020. As partes contratantes ratificam em todos os seus termos, as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial acima referido e aditivo posteriores, que não tenham sido modificadas pelo instrumento, inclusive as garantias nela constituídas, ficando claro que tudo o que ora se avençou integra-o para todos os fins e efeitos de direito.

selo: 124594331KS000226313VA20N

Marcus Vinicius S. Brito
ESCR. AUTORIZADO

A(O) escrevente:-

Brito
Av. 04, em 03 de agosto de 2020- (PRENOTAÇÃO nº 448.600 de 15/07/2020).

À vista do instrumento particular de 11/02/2020, na forma das leis nºs 4.380/64 e 9.514/97 e da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, expedida pela Prefeitura desta Capital, em 08/04/2020, faço constar que o imóvel matriculado é lançado individualmente pela mesma Prefeitura, através do contribuinte nº 004.013.0273-3.

selo: 124594331EG000273115PM20M

(continua na ficha 02)



LIRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matricula

198.782

ficha

02

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

03 de agosto de 2020

São Paulo,

Fernanda S. Marinho
ESCR. AUTORIZADA

A(O) escrevente:-

Av. 05, em 03 de agosto de 2020- (PRENOTAÇÃO nº 448.600 de 15/07/2020).

Pelo instrumento particular de 11/02/2020, na forma das leis nºs 4.380/64 e 9.514/97, a proprietária e incorporadora, autorizou o cancelamento do regime de afetação averbado sob nº 03, na matrícula 179.280 e referido no item "a" da Av. 01, desta matrícula, tão somente com relação ao imóvel matriculado.

selo: 124594331EY000273116AL20J

Fernanda S. Marinho
ESCR. AUTORIZADA

A(O) escrevente:-

Av. 06, em 03 de agosto de 2020- (PRENOTAÇÃO nº 448.600 de 15/07/2020).

Pelo instrumento particular de 11/02/2020, na forma das leis nºs 4.380/64 e 9.514/97, o **BANCO BRADESCO S/A**, em decorrência da quitação parcial da dívida, autorizou o cancelamento parcial da hipoteca, constante do R. 04 e da Av. 06, da matrícula nº 179.280 e referida no item "b" da Av. 01, desta matrícula, e por via de consequência, cancelada fica também a Av.03, tão somente com relação ao imóvel matriculado.

selo: 124594331FH000273117IS20A

Fernanda S. Marinho
ESCR. AUTORIZADA

A(O) escrevente:-

R. 07, em 03 de agosto de 2020- (PRENOTAÇÃO nº 448.600 de 15/07/2020).

Pelo instrumento particular de 11/02/2020, na forma das leis nºs 4.380/64 e 9.514/97, **QUEIROZ GALVÃO SUMAREZINHO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, NIRE 35221813674, já qualificada, VENDEU a **MEIRE AGORRETA**, brasileira, solteira, maior, representante comercial, RG nº 32.649.932-5-SSP/SP e CPF/MF nº 266.830.348-69, residente e domiciliada nesta Capital, na rua Bento Rodrigues, nº 518, o imóvel pelo valor de R\$443.000,00 (quatrocentos e quarenta e três mil reais), dos quais R\$19.663,90 (dezenove mil, seiscentos e sessenta e três reais e noventa centavos) se referem à utilização dos recursos da conta vinculada ao FGTS da compradora e R\$24.636,10 através de recursos próprios.

selo: 124594321WI000273118KB207

Fernanda S. Marinho
ESCR. AUTORIZADA

A(O) escrevente:-

(continua no verso)



matrícula

198.782

ficha

02

verso

R. 08, em 03 de agosto de 2020- (PRENOTAÇÃO nº 448.600 de 15/07/2020).

Pelo instrumento particular de 11/02/2020, na forma das leis nºs 4.380/64 e 9.514/97, **MEIRE AGORRETA**, solteira, maior, já qualificada, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel ao **BANCO BRADESCO S/A**, NIRE nº 35300027795, já qualificado, para garantia da dívida de R\$398.700,00 (trezentos e noventa e oito mil e setecentos reais), a ser paga por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 28/03/2020, no valor de R\$3.581,13. A alienação fiduciária em garantia vigorará pelo prazo necessário ao integral pagamento do crédito do fiduciário, 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 ao credor em caráter RESOLÚVEL. Avaliação do imóvel para fins de Leilão Público: R\$454.000,00 (quatrocentos e cinquenta e quatro mil reais).

selo: 124594321RD000273120NA200

Fernanda S. Marinho
ESCR. AUTORIZADA

A(O) escrevente:-

Av. 09, em 24 de maio de 2022- (PRENOTAÇÃO nº 488.294 de 25/02/2022).

Pelos requerimentos de 22/02/2022 e 11/05/2022, firmados pelo fiduciário credor **BANCO BRADESCO S/A**, já qualificado, e à vista da regular notificação feita à fiduciante devedora, **MEIRE AGORRETA**, solteira, maior, já qualificada, 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 do fiduciário **BANCO BRADESCO S/A**, já qualificado, em virtude de ter decorrido o prazo de 15 (quinze) dias, sem que a fiduciante devedora, tenha 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\$454.000,00 (quatrocentos e cinquenta e quatro mil reais). Domínio este ainda sujeito ao cumprimento do disposto no art. 27 §§ 1º, 2º, 5º e 6º da Lei 9.514/97.

selo: 124594331PP000628923TT22S

Eduardo M. Cavallieri
ESCR. AUTORIZADO

A(O) escrevente:-

Av. 10, em 24 de agosto de 2022- (PRENOTAÇÃO nº 502.010 de 03/08/2022).

Nos termos do instrumento particular de 01/08/2022, instruído com os Autos Negativos dos Leilões realizados em 26/07/2022 e 28/07/2022, e do termo de quitação emitido à fiduciante **MEIRE AGORRETA**, solteira, maior, já qualificada, conforme disposto no artigo 27, parágrafos 5º e 6º da Lei 9.514/97, é feita esta averbação, para constar que

(continua na ficha 03)



LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

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

matricula

198.782

ficha

03

24 de agosto de 2022

São Paulo,

tendo em vista o cumprimento da obrigação do fiduciário **BANCO BRADESCO S/A**, já qualificado, e não tendo havido licitantes interessados para o imóvel matriculado, **considera-se extinta a dívida e exonerado** o fiduciário da obrigação constante no artigo 27, parágrafo 4º da Lei 9.514/97.

selo: 124594331SU000697747KW221

A(O) escrevente:-

Eduardo M. Cavallieri
ESCR. AUTORIZADO

Av. 11, em 09 de setembro de 2024- (PRENOTAÇÃO nº 569.741 de 23/08/2024).

Pelo Mandado expedido em 21/08/2024, pelo D. Juízo de Direito da 33ª Vara Cível do Foro Central Cível, desta Capital, extraída dos autos da ação de Procedimento Comum - Liminar (**processo nº 1072363-90.2022.8.26.0100**), na qual figuram como **requerente: MEIRE AGORRETA**, já qualificada; e como **requerido: BANCO BRADESCO S/A**, já qualificado, foi determinado o **cancelamento da consolidação** da propriedade do imóvel matriculado, averbada sob nº 09, e por via de consequência cancelada fica também a Av.10, nos termos da r. sentença proferida em 16/02/2023, pelo aludido D. Juízo, confirmada pelo v. acórdão proferido pela 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, em 22/11/2023, trânsito em julgado em 17/04/2024.

selo: 124594331NX001172498BV24Q

A(O) escrevente:-

Clayton N. Vasconcellos
ESCR. AUTORIZADO

Av. 12, em 09 de fevereiro de 2026- (PRENOTAÇÃO nº 612.262 de 16/10/2025).

Pelos requerimentos de 15/10/2025 e 02/01/2026, firmados pelo fiduciário credor **BANCO BRADESCO S/A**, já qualificado, e à vista da regular notificação feita à fiduciante devedora **MEIRE AGORRETA**, solteira, maior, já qualificada, 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 do fiduciário **BANCO BRADESCO S/A**, já qualificado, em virtude de ter decorrido o prazo de 15 (quinze) dias sem que a fiduciante devedora tenha 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\$493.399,00 (quatrocentos e noventa e três mil, trezentos e noventa e nove reais). Domínio este ainda sujeito ao cumprimento do disposto no art. 27 §§ 1º, 2º, 5º e 6º da Lei 9.514/97.

selo: 124594331HR001522763YC26Y

(continua no verso)



matrícula

198.782

ficha

03

verso

CNM: 124594.2.0198782-17

A(O) escrevente:-

Andréia Zaramella
Escrevente Autorizada

“ FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRICULA ”

AN 0000 0000 AN 0000 AN

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

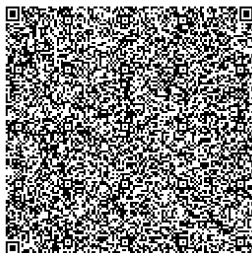
Assinado digitalmente

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 (97AA7133-287C-4FC4-BA6C-D5F33DF29A3C)

PROTOCOLO Nº: 0 Data/hora: 11/02/2026 16:29:26

Nº Registro: 198782

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=97AA7133-287C-4FC4-BA6C-D5F33DF29A3C>

<https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=97AA7133-287C-4FC4-BA6C-D5F33DF29A3C>

saec

Serviço de Atendimento

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

Este documento foi assinado por: ADEMAR FIORANELLI - 11/02/2026 16:29:26 PROTOCOLO: 198782