DÉCIMO OITAVO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

matrícula 193.280 | ficha 01

São Paulo, 6 de abril de 2009

IMÓVEL: A CASA número 6, com frente para a VIA DE CIRCULAÇÃO INTERNA DE PEDESTRES, integrante do Conjunto Residencial denominado **"VILA DAS ORQUÍDEAS"**, situado na RUA MARIO AUGUSTO DE FREITAS número 77, no Jardim Taboão, 13º Subdistrito Butantã, possui a área privativa de 154,250m2 (incluindo a área de 10,370m2 do quintal exclusivo), a área comum de 47,225m2, perfazendo a área real total de 201,475m2, sendo que da área total acima 157,879m2 são em áreas cobertas edificadas e 43,596m2 em áreas descobertas; possui também um terreno de uso exclusivo ocupado pela projeção da edificação e quintal de 59,400m2, um terreno de uso comum de 26,965m2, e um terreno total de 86,365m2, correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de 0,071707; possuindo no subsolo, em área de propriedade privativa, um espaço para abrigar 03 VAGAS DE GARAGEM (02 TIPO "P" e 01 TIPO "M"), sendo uma delas para visitantes (TIPO "P").

CADASTRO: CONTRIBUINTES nºs 171.112.0014-3, 171.112.0015-1 e 171.112.0016-1, em maior área.

PROPRIETÁRIA: **MAFREI INCORPORADORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede em Taboão da Serra, neste Estado, na Rodovia Tesouro, 300, sala 1, CNPJ 07.447.801/0001-49.

REGISTRO ANTERIOR: R.05/181.909, R.05/181.910 e R.04/181.911, feitos em 15/08/2006 e MATRÍCULA nº 193.274. (Especificação Condominial registrada sob o nº 3 na referida matrícula e Convenção de Condomínio sob o nº 9.294 no Livro Três, Registro Auxiliar, ambos nesta data), todos deste Registro.

- continua no verso -

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital.org.br | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
SOLICITADO POR: VICENTE FILHO - CPF/CNPJ: ***.791.033-** DATA: 03/11/2026 15:39:24

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

A Escrevente Autorizada, _____
Fernanda Queiroz Alves

Av.01 em 6 de Abril de 2009

ABERTURA DE MATRÍCULA

Procede-se à presente averbação, à vista do Instrumento Particular de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio datado de 26 de janeiro de 2009, para constar que a proprietária, já qualificada, representada por Tatiana Lima Freixedelo, RG 34.783.318-4-SP, CPF 299.479.158-75, e José Alberto Silva Machado, RNE V-381956-M, CPF 229.438.868-23, autorizou a abertura desta matrícula.

A Escrevente Autorizada, _____
Fernanda Queiroz Alves

Microfilme: Protocolo número 495.797

Av.2 em 17 de março de 2011

CADASTRO ATUAL

Procede-se à presente averbação, à vista do Instrumento Particular referido no registro seguinte e da Certidão de Dados Cadastrais emitida em 14 de fevereiro de 2.011, via Internet, pela Prefeitura desta Capital, para constar que o imóvel desta matrícula atualmente é CADASTRADO pelo **CONTRIBUINTE nº 171.112.0132-8.**

- continua na ficha 02 -

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: VICENTE FILHO - CPF/CNPJ: ***.791.033-** DATA: 03/11/2026 15:39:24

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico

DÉCIMO OITAVO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

matrícula 193.280 | ficha 02

São Paulo, 17 de março de 2011

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda _____

R.3 em 17 de março de 2011

VENDA E COMPRA

Nos termos do Instrumento Particular de 7 de fevereiro de 2011, na forma da Lei Fed. 4.380/64, a proprietária, **MAFREI INCORPORADORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, representada por José Alberto Silva Machado e Tatiana Lima Freixedelo, transmitiu o imóvel desta matrícula, por venda feita a **JOSÉ DA COSTA NORONHA**, sócio proprietário de empresa, RG 25.898.343-7-SP, CPF 163.217.948-21, e sua mulher **DENISE RODRIGUES DE LIMA NORONHA**, auxiliar administrativo, RG 41.476.735-4-SP, CPF 314.459.448-20, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em Taboão da Serra, neste Estado, na Rua Mario Augusto de Freitas, 59, Casa 6, pelo valor de R$320.000,00.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda _____

R.4 em 17 de março de 2011

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Nos termos do Instrumento Particular referido no registro anterior, os adquirentes ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE, com fundamento no art.

- continua no verso -

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: VICENTE FILHO - CPF/CNPJ: ***.791.033-** DATA: 03/11/2026 15:39:24

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico

23 da Lei Fed. 9.514/97, o imóvel desta matrícula ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, CNPJ 90.400.888/0001-42, representado por Robson Dias Barbosa e Sueli de A. S. Sacchetti, sendo de R$150.000,00 o valor da dívida, pagável por meio de 120 prestações mensais e consecutivas, nelas incluídos juros, calculadas e reajustáveis na forma constante do título, e demais encargos e acessórios contratuais, consistindo em R$2.486,73, o valor total da prestação inicial, com vencimento para 07/03/2011, e as demais em igual dia dos meses subsequentes. Fica estipulado o prazo de carência de 30 dias para intimação dos devedores. De conformidade com o inc. VI do art. 24 da mencionada Lei, foi atribuído ao imóvel o valor de R$340.000,00. Constam do título multa e outras condições.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda _____
Protocolo 542.634 Instrumento Particular

Av.5 em 26 de setembro de 2017
Prenotação 713.273, de 14 de setembro de 2017.

CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Procede-se à presente averbação, à vista do Instrumento Particular de Quitação datado de 10 de julho de 2017, expedido pelo credor fiduciário, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado, representado por Alessandra Isabel Shibata de Oliveira e Renato Magnani Pimenta, para constar que fica CANCELADA a ALIENAÇÃO

- continua na ficha 03 -

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

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

SOLICITADO POR: VICENTE FILHO - CPF/CNPJ: ***.791.033-** DATA: 03/11/2026 15:39:24

DÉCIMO OITAVO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

matrícula 193.280 | ficha 03

São Paulo, 26 de setembro de 2017

FIDUCIÁRIA objeto do R.4 desta matrícula, pelo implemento da condição resolutiva da propriedade fiduciária.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda _____

R.06 em 23 de agosto de 2019
Prenotação 762.222 de 31 de julho de 2019.

VENDA E COMPRA

Nos termos do Instrumento Particular de 25 de julho de 2019, na forma da Lei Fed. 4.380/64, os proprietários pelo R.3, **JOSÉ DA COSTA NORONHA** e sua mulher **DENISE RODRIGUES DE LIMA NORONHA**, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Mario Augusto de Freitas, 59, Casa 8, Jardim Taboão, já qualificados, transmitiram o imóvel desta matrícula, por venda feita a **WILSON GONÇALVES DE LIMA JUNIOR**, RG nº 33849364-SSP/SP, CPF nº 228.404.838-23, brasileiro, solteiro, maior, analista de sistemas, residente e domiciliado em Taboão da Serra, deste Estado, na Estrada São Francisco, 1.588, Apartamento 201, Bloco 04, Parque Taboão, pelo valor de R$500.000,00.

O Escrevente Substituto,
Rodrigo Di Sessa Fassina _____
Selo Nº 111328321MI000190687IE19Z

(continua no verso)

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: VICENTE FILHO - CPF/CNPJ: ***.791.033-** DATA: 03/11/2026 15:39:24

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

R.07 em 23 de agosto de 2019

Prenotação 762.222 de 31 de julho de 2019.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Nos termos do Instrumento Particular referido no registro anterior, o adquirente ALIENOU FIDUCIARIAMENTE, com fundamento no art. 23 da Lei Fed. 9.514/97, o imóvel desta matrícula ao **BANCO BRADESCO S/A**, CNPJ 60.746.948/0001-12, com sede no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus", s/nº, Vila Yara, em Osasco-SP, sendo de R$400.000,00 o valor da dívida, pagável por meio de 360 prestações mensais e consecutivas, nelas incluídos juros, na forma constante do título, e demais encargos e acessórios contratuais, consistindo em R$4.079,38, o valor total da prestação inicial, com vencimento para 05/09/2019, e as demais em igual dia dos meses subsequentes. Fica estipulado o prazo de carência de 30 dias para intimação do devedor. De conformidade com o inc. VI do art. 24 da mencionada Lei, foi atribuído ao imóvel o valor de R$632.000,00. Constam do título multa e outras condições.

O Escrevente Substituto,

Rodrigo Di Sessa Fassina

Selo Nº 111328321EG000190688AV19P

Av.08 em 24 de julho de 2023

Prenotação 887.227 de 05 de julho de 2023.

ADMISSIBILIDADE DA EXECUÇÃO - DIREITOS DO FIDUCIANTE - ART. 828 do CPC

Procede-se a presente averbação, à vista do Requerimento - Digital de 05 de julho de 2023, e da Certidão expedida em 11 de abril de 2023, pela Escrivã Diretora do

(continua na ficha 04)

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: VICENTE FILHO - CPF/CNPJ: ***.791.033-** DATA: 03/11/2026 15:39:24

Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Matrícula 193.280 | ficha 04

São Paulo, **24 de julho de 2023**

Cartório da 1ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro, desta Capital, extraída dos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial (Proc.1036700-46.2023.8.26.0100), distribuída em 05/04/2023, em que são partes: **BANCO SAFRA S/A**, CNPJ nº 58.160.789/0001-28 (exequente), e **ARAUJO SERVIÇOS AUTOMOTIVOS LTDA**, CNPJ nº 06.351.942/0001-09, **MARIA DE LOURDES OLIVEIRA DE LIMA**, CPF nº 357.205.574-15, **RONIVALDO DA SILVA PIMENTEL**, CPF nº 524.584.075-87, **TATIANA RAMOS DOS SANTOS**, CPF nº 227.125.198-25, **WILSON GONÇALVES DE LIMA**, e o detentor de direitos do imóvel pelo R.06, **WILSON GONÇALVES DE LIMA JUNIOR**, já qualificado (executados), para constar que os direitos reais expectativos de aquisição do imóvel desta matrícula estão sujeitos a EXECUÇÃO, PENHORA, ARRESTO ou INDISPONIBILIDADE, nos termos do art. 828 do Código de Processo Civil. Foi atribuído a causa o valor de R$268.701,38.

O Escrevente Substituto,
Rodrigo Di Sessa Fassina
Selo Nº 1113283311L00105715SA23U

Av.09 em 27 de agosto de 2026
Prenotação 989.111 de 02 de dezembro de 2025.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - ART. 26 e 27 DA LEI FED. 9.514/97

À vista do Requerimento datado de 07 de agosto de 2026, e nos termos do §7º do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97, fica CONSOLIDADA A PROPRIEDADE DO IMÓVEL, em nome do credor fiduciário, **BANCO BRADESCO S/A,** já qualificado, tendo sido atribuído como valor consolidado da dívida objeto da cobrança, a importância de R$632.000,00. Ficando o fiduciário com a obrigação de efetuar os

(continua no verso)

R5

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
SOLICITADO POR: VICENTE FILHO - CPF/CNPJ: ***.791.033-** DATA: 03/11/2026 15:39:24

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

leilões a que se refere o art. 27 da mesma Lei. Foi apresentada a guia com recolhimento do ITBI.

A Escrevente Autorizada,

Ana Gonçalves de França Aranda

Selo Nº 111328331BM002010787MT26X

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: VICENTE FILHO - CPF/CNPJ: ***.791.033-** DATA: 03/11/2026 15:39:24