

LIVRO 2 DE REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SÃO CAETANO DO SUL - SPmatrícula
25.107ficha
1

Em 18 de agosto de 2008.-

CNS 11.147-6

IMÓVEL: "A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO N.º 52, LOCALIZADO NO 5º ANDAR, DO BLOCO II DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GRAND CLUB, SITUADO NA RUA PIRATININGA, N.º 118, ESQUINA COM A AVENIDA GOIÁS, nesta Cidade, Comarca e Primeira Circunscrição Imobiliária, com a área útil de 68,000m², a área comum de divisão proporcional de 23,824m², a área comum de divisão não proporcional de 18,300m² (correspondente a uma vaga na garagem coletiva do conjunto), e a área total construída de 110,124m², e a fração ideal no terreno de 0,7614% e nas demais coisas de uso comum. Tomando-se por base o alinhamento da Rua Piratininga, e de quem desta olhar para o Bloco II, faz frente, parte para o apartamento 51, parte para o hall de circulação do andar, e parte para a caixa de escadas, e confronta, do lado direito, parte com o apartamento 53, e parte com a caixa de escadas; do lado esquerdo com o recuo do Bloco II com relação ao prédio 77 da Rua Piratininga; e, nos fundos, com o recuo do Bloco II em relação ao prédio 2527 da Avenida Goiás e as casas 1,3,5,7,9,11,13 e 15 da Avenida Goiás 2547. É composto de três (03) dormitórios, banheiro completo, corredor de circulação interna, sala de jantar, sala de estar com terraço, cozinha e área de serviço".- **(A ABERTURA DESTA MATRÍCULA CONFORME ITEM 45, ALÍNEA "B" DAS NORMAS DE SERVIÇO DA EGRÉGIA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO).**-

CADASTRO MUNICIPAL: Inscrição n.º 05-003-001 (todo o prédio).-

PROPRIETÁRIA: ITAJUÍ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na cidade de São Paulo, Capital, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, 153, 11º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ n.º 58.795.782/0001-82.-

REGISTRO ANTERIOR: Registro n.º 02 feito em 17 de julho de 2005, junto a matrícula n.º 19.178 desta Unidade (CONDOMÍNIO PIRATININGA, M. 19.178 de 18 de agosto de 2008).-

O Oficial

(Bel. José Fernando De Conti)

Av.1- M. 25.107, em 18 de agosto de 2008.-

PROTOCOLO 62.383.-

ÔNUS: Procedo a presente averbação para constar que sobre a unidade autônoma matriculada pesa a **HIPOTECA** registrada sob n.º 07 na matrícula n.º 19.178, em favor do **HSBC BANK BRASIL S/A - BANCO MÚLTIPLO**, qualificado naquela matrícula, constituída pelo instrumento particular datado de 13 de novembro de 2006, para a garantia da dívida total de R\$7.320.731,00.-

Averbado por

(Bel. Nilson Roberto Simone - Escrevente Autorizado)

Av.2 - M. 25.107, em 11 de maio de 2009.-

PROTOCOLO 64.158.-

DESLIGAMENTO DE HIPOTECA:- Pelo Instrumento Particular com força de Escritura Pública, lavrado nas formas legais, datado de vinte e três (23) de abril de dois mil e nove (2009), devidamente assinado pelas partes e duas testemunhas, o **HSBC BANK BRASIL S.A - BANCO MÚLTIPLO**, com sede em Curitiba-PR, na Travessa Oliveira Bello, n.º 34, 4º andar, centro, inscrito no CNPJ sob n.º 01701201/0001-89, representado por Aécio Xavier de Oliveira e Gleice Cristiane Richieri, autorizou o desligamento da unidade autônoma matriculada da hipoteca registrada sob n.º 07, na Matrícula n.º 19.178, deste R.I., ficando sem efeito a averbação n.º 1 desta Matrícula.-

Averbado por

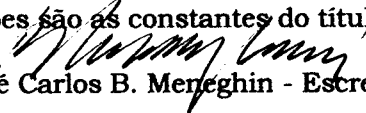
(José Carlos B. Meneghini - Escrevente Autorizado)

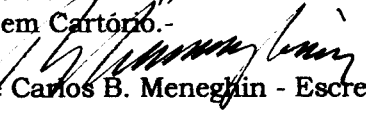
(continua no verso)

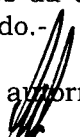
matrícula
25.107

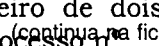
ficha
1 (VERSO)

CNS 11.147-6

R.3 – M. 25.107, em 11 de maio de 2009.- PROTOCOLO 64.158.-
COMPRA E VENDA:- Pelo Instrumento Particular referido na Av.2 desta, a proprietária, ITAJUÍ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já identificada, representada por seus sócios, Edgard Karnick Nahas, CPF/MF nº 042.090.618-59 e Jorge Ballan, CPF/MF nº 007.057.648-34, qualificados no título, transmitiu a unidade autônoma matriculada que, conforme consta no título, encontra-se quite com as obrigações condominiais, por venda feita a **MARCELO GRIGORIO DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, maior, médico, RG. nº 16.737.003-0-SSP/SP, CPF/MF nº 119.577.768-03, residente e domiciliado nesta Cidade, na Rua Piratininga, nº 118, Ap. 52, Bloco II, Bairro Barcelona, pelo preço certo e ajustado de R\$146.200,00 (cento e quarenta e seis mil e duzentos reais), do qual a importância de R\$29.240,00 (vinte e nove mil, duzentos e quarenta reais) através débito na conta vinculada do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) do comprador. A transmitente apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e as de Teceiros nº 003362008-21200782, válida até 01 de junho de 2009, bem como a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União nº 9AOO.1AB9.BE36.3E04, válida até 03 de junho de 2009. As cláusulas e condições são as constantes do título, microfilmado em Cartório.-
Registrado por 
(José Carlos B. Meneghin - Escrevente Autorizado)

R.4 – M. 25.107, em 11 de maio de 2009.- PROTOCOLO 64.158.-
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:- Pelo Instrumento Particular referido na Av.02 desta, o proprietário, **MARCELO GRIGORIO DOS SANTOS**, já qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE o imóvel matriculado ao HSBC BANK BRASIL S.A – BANCO MÚLTIPLO**, já identificado e na forma em que se encontra representado, para garantia do valor financiado de R\$116.960,00 (cento e dezesseis mil, novecentos e sessenta centavos), que com as taxas anual de juros, nominal de 9,5690% e efetiva de 10,0000%, o Sistema de Amortização pelo SAC (Sistema de Amortização Constante), será paga através de cento e oitenta (180) meses, em parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira delas no dia 15 de junho de 2009 e as demais, no mesmo dia dos meses subseqüentes, sendo o valor total da primeira prestação de R\$1.645,92 (um mil, seiscentos e quarenta e cinco reais e noventa e dois centavos), mediante as demais cláusulas e condições constantes do título, microfilmado em Cartório.-
Registrado por 
(José Carlos B. Meneghin - Escrevente Autorizado)

Av.5- M. 25.107, em 04 de janeiro de 2018.- PRENOTAÇÃO: 91.184.-
INDISPONIBILIDADE: Pelo Protocolo de Indisponibilidade nº 201511.1917.00090491-IA-870, datado em dezenove (19) de novembro de dois mil e quinze (2015) pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, processo nº 00042785220154036126, emitido pelo TRF3 – Tribunal Regional Federal da Terceira Região – SP – São Paulo, Santo André – 3E Vara Federal de Santo André, verifica-se que **foi decretada a indisponibilidade sobre os direitos** da unidade autônoma matriculada de **MARCELO GRIGORIO DOS SANTOS**, já qualificado.-
Averbado por 
(Ronaldo Colucci – escrevente autorizado)

Av.6- M. 25.107, em 04 de janeiro de 2018.- PRENOTAÇÃO: 91.185.-
INDISPONIBILIDADE: Pelo Protocolo de Indisponibilidade nº 201601.2115.00103663-IA-709, datado em vinte e um (21) de janeiro de dois mil e dezesseis (2016) pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, processo nº  (continua na ficha)

continua na ficha 2

matrícula

25.107

ficha

02

Em 4 de Janeiro de 2018

CNS 11.147-6

00027854020154036126, emitido pelo TRF3 - Tribunal Regional Federal da Terceira Região - SP - São Paulo, Santo André - 1ª Vara Federal de Santo André, verifica-se que **foi decretada a indisponibilidade sobre os direitos** da unidade autônoma matriculada **MARCELO GRIGORIO DOS SANTOS**, já qualificado.-

Averbado por

(Ronaldo Colucci - escrevente autorizado)

Av.7 - M. 25.107, em 04 de janeiro de 2018.- PRENOTAÇÃO: 91.186.-

CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE:- Pelo Protocolo de cancelamento nº 201601.2214.00103919-TA-760, datado de vinte e dois (22) de janeiro de dois mil e dezesseis (2016), recebido via site Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, verifica-se que foi **CANCELADA A AVERBAÇÃO DA INDISPONIBILIDADE** sob nº 6 nesta matrícula.-

Averbado por

(Ronaldo Colucci - escrevente autorizado)

Av.8 - M.25.107, em 12 de dezembro de 2018. - PREN. 94.411 de 05 de dezembro de 2018.

CISÃO:-Pelo Requerimento datado de vinte e um (21) de novembro de dois mil e dezoito (2018), e Instrumento Particular com registro na JUCEPAR, em 29.11.2016, sob nº 20167762605, verifica-se que em virtude de **CISÃO PARCIAL** do patrimônio do credor fiduciário **HSBC BANK BRASIL S/A - BANCO MÚLTIPLO**, já qualificado, o crédito decorrente da alienação fiduciária registrada sob nº 04, nesta matrícula, no valor de R\$116.960,00 (cento e dezesseis mil, novecentos e sessenta reais), foi **vertido ao patrimônio do BANCO BRADESCO S.A.**, sediado no Núcleo Cidade de Deus, 4º andar, Vila Yara, Osasco - SP, CNPJ nº 60.746.948/0001-12. A empresa cindida apresentou a Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais à Dívida Ativa da União, da Receita Federal do Brasil, emitida em 28/06/2018, válida até 25/12/2018, código 94B0.6406.B123.2924.

Averbado por

(Ronaldo Colucci - Escrevente Autorizado)

Selo Digital: 11147633100000000922318T

Av.9-M.25.107, em 25 de agosto de 2021.-PREN. 104.405 de 02 de julho de 2021.

PENHORA:-Pela Certidão de Penhora emitida via *Penhora-Online*, expedida em um (01) de julho de dois mil e vinte um (2021), auto realizado em 18 de janeiro de 2021, extraído dos autos da Execução Civil nº 1009509-62.2018.8.26.0565, processados perante o 3º Ofício Cível desta Comarca, promovida por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GRAND CLUB, CNPJ/MF nº 10.474.900/0001-24, em face do proprietário **MARCELO GRIGORIO DOS SANTOS**, CPF nº 119.577.768-03, verifica-se que **os direitos do devedor fiduciante sobre a unidade autônoma matriculada**, foram **PENHORADOS**, para a garantia da dívida no valor de R\$13.103,79 (treze mil, cento e três reais e setenta e nove centavos), tendo sido nomeado depositário **MARCELO GRIGORIO DOS SANTOS**.

Averbado por:

(Ronaldo Colucci - Substº do Oficial Interino)

Selo Digital: 111476331000000009552821C

(continua no verso)

matrícula
25.107ficha
02 (VERSO)

CNS 11.147-6

Av.10- M.25107 em 13 de maio de 2025.- PREN.121.457 de 07 de maio de 2025.-

CANCELAMENTO DE PENHORA: -Pelo Requerimento datado de 07 de maio de 2025, e conforme Despacho com efeitos de Mandado, expedido em 19 de fevereiro de 2025 extraído dos autos do processo nº 1009509-62.2018.8.26.0565 - Execução Título Extrajudicial, verifica-se que foi **DETERMINADO O CANCELAMENTO DA PENHORA objeto do Ato 9 desta matrícula.**-

Averbado por:

(Ronaldo Colucci - Escrevente Substituto).

Selo Digital: 111476331000000021523925L

Av.11- M.25107 em 12 de setembro de 2025.- PREN.118.903 de 10 de outubro de 2024.

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo Requerimento datado de 22 de agosto de 2025, verifica-se que, conforme o artigo 26, § 7º da Lei nº 9.514/97, decorreu o prazo dado pelo credor para que o devedor fiduciário purgasse a mora decorrente do R.4 desta, e tendo em vista a prova do recolhimento do imposto de transmissão *inter-vivos* - I.T.B.I., **o imóvel matriculado** com valor atribuído de R\$146.600,00 (cento e quarenta e seis mil e seiscentos reais), foi **CONSOLIDADO** em favor do atual credor fiduciário **BANCO BRADESCO S/A.**, já qualificado.-

Averbado por:

(Ronaldo Colucci - Escrevente Substituto)

Selo Digital: 111476331000000022551325R

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NA MATRÍCULA

CERTIFICA MAIS que o(s) imóveis(eis) objeto(s) da presente certidão, até esta data, tem (em) sua(s) situação (ções) com referência a alienações, constituições de ônus reais, citações em ações reais e pessoais reipersecutórias, integralmente noticiadas na presente cópia reprográfica da respectiva matrícula. Caso esta certidão seja utilizada para lavratura de escritura, será válida por 30 dias, a partir da data de sua expedição, nos termos do item 12, letra "d", Capítulo 14 das Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça. Nada mais. O referido é verdade e dá fé. São Caetano do Sul, quinta-feira, 11 de setembro de 2025.

VALOR REC. P/ CERTIDÃO		Liliana de Sousa Rochedo Escrevente Autorizada
◊ AO OFICIAL	R\$ 42,22	
AO ESTADO	R\$ 12,00	OS SELOS DO ESTADO E AS TAXAS MARGEADAS FORAM RECOLHIDOS POR VERBA. PROTOCOLO: 118903
SEC. FAZERENDA	R\$ 8,21	
SINOREG	R\$ 2,22	
T. JUSTIÇA	R\$ 2,90	
MUNICIPIO	R\$ 2,22	
AO M.P.	R\$ 2,03	
TOTAL	R\$ 71,80	

SELO DIG.: 111476330000000225562254

Consultas do selo em: <https://selodigital.tjsp.jus.br>

(continua na ficha)



“ Este traslado foi confeccionado e assinado digitalmente, sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP – BRASIL, nos termos da Medida Provisória nº 2200-2 de 24/08/2001, devendo, para sua validade, ser conservado em meio eletrônico bem como comprovada a sua autoria e integridade. ”





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 456DX-3TG7M-JV7VS-FMKYX

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Liliana de Sousa Rochedo (CPF ***.940.368-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/456DX-3TG7M-JV7VS-FMKYX>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>