Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

IMÓVEL: CONJUNTO DE ESCRITÓRIO Nº 142, localizado no 14º andar do EDIFÍCIO A.F. BERTOLUCCI, situado na Rua Viradouro nº 63, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, contendo a área real privativa de 230,50m², a área real comum de garagem de 74,940m², a área real de uso comum de 95,793m², encerrando a área real e total de 401,233m², correspondendo-lhe a fração ideal de 5,0408% no terreno e demais partes comuns do condomínio e ainda o direito de uso de 03 (três) vagas de garagem localizadas nos subsolos e térreo, de forma indeterminada e mediante auxílio de manobrista. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 958,00m².

CONTRIBUINTES: 016.097.0025-2/0024-4/0004-1/0353-7 (maior área).

PROPRIETÁRIA: **MORAES SAMPAIO CONSTRUTORA LTDA.**, com sede nesta Capital, na Rua Dr. Renato Paes de Barros nº 778, 11º andar, CGC/MF nº 50.643.311/0001-47.

REGISTROS ANTERIORES: R.03 e R12 (especificação) feitos em 08 de outubro de 1997 na Matrícula 122.010, deste Registro.

Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficiala

R.01/ Data: 28/NOVEMBRO/1997

Pela escritura datada de 30 de outubro de 1997, de notas do 14º Tabelião desta Capital, livro 1637, fls.090, a proprietária **MORAES SAMPAIO CONSTRUTORA LTDA.**, já qualificada, transmitiu por venda a **ANVAL INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, com sede nesta Capital, na Avenida Onze de Junho nº 1528, 1º andar, sala 12, CGC/MF nº 61.049.326/0001-06, a fração ideal de 5,0408% do terreno pelo valor de R$483,18, em cumprimento ao instrumento particular de promessa de venda e compra de fração ideal de terreno, datado de 31/03/93, não registrado. Do título consta que o imóvel desta matrícula não faz parte do ativo permanente da alienante, motivo pelo qual a mesma deixou de apresentar a CND do INSS e da

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: BANCO 4230-7 - CPF/CNPJ: ***.469.480-** DATA: 08/10/2026 16:04:57

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Receita Federal.

Edgar Jorge Furlaneto
Escrevente Habilitado

Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficiala

R.02/ Data: 28/NOVEMBRO/1997

Pela escritura datada de 30 de outubro de 1997, de notas do 14° Tabelião desta Capital, livro 1637, fls.090, **MORAES SAMPAIO CONSTRUTORA LTDA.**, já qualificada, na qualidade de construtora do EDIFÍCIO A.F. BERTOLUCCI, deu quitação a adquirente **ANVAL INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**, já qualificada, da quantia de R$180.415,98, em quanto importaram as obras de construção do conjunto de escritório objeto desta matrícula, feitas as expensas dela adquirente na vigência do instrumento particular de promessa de venda e compra de fração ideal de terreno, datado de 31/03/93, não registrado, passando portanto dito conjunto de escritório a pertencer-lhe com exclusividade, ficando-lhe atribuído por vincular-se, indissoluvelmente, **à fração ideal de 5,0408% do terreno** adquirida conforme o registro efetuado sob o n° 01.

Edgar Jorge Furlaneto
Escrevente Habilitado

Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficiala

R.03/ Data: 13/FEVEREIRO/2017

Por Cédula de Crédito Bancário n° 237/3392/112013, emitida em 18 de novembro de 2013, nesta Capital, aditada em 27 de outubro de 2016, por VALDAC LTDA., CNPJ 045.842.622/0001-03, com sede nesta Capital, na Avenida Onze de Julho n° 1.528, Vila Clementino, a terceira garantidora **ANVAL INCOPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.,** já qualificada, deu em hipoteca ao **BANCO BRADESCO S.A.,** CNPJ n° 60.746.948/0001-12, com sede em Osasco-SP, no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus", s/n°, Vila Yara, o imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R$96.000.000,00, cujo saldo devedor em 27 de outubro de 2016 é R$87.000.000,00, que será pago em 49 parcelas, vencendo-se a primeira em 21 de novembro de 2016 e a última em 23 de novembro de 2020; e demais cláusulas e condições constantes do título. Fazem parte da presente garantia outros imóveis mencionados no título. Protocolo n° 529.095 de 30/01/2017.

Carla S. C. Santos
Substituta da Oficial

continua na ficha 2

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

SOLICITADO POR: BANCO 4230-7 - CPF/CNPJ: ***.469.480-** DATA: 08/10/2026 16:04:57

Av.04/ Data: 05/ABRIL/2017

Por aditivo à Cédula de Crédito Bancário nº 237/3392/112013 emitido em 23 de fevereiro de 2017, a emitente **VALDAC LTDA.,** a terceira garantidora **ANVAL INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.,** e o credor **BANCO BRADESCO S/A.,** já qualificados, de pleno e comum acordo, têm ajustado o aditamento da hipoteca registrada sob nº 03, nesta matrícula, para constar: a concessão de um período de carência de 06 meses no pagamento do principal e encargos da dívida. Em razão do período de carência concedida pelo credor, a data de vencimento da próxima parcela de principal e encargos fica alterada para 18 de setembro de 2017; a alteração do valor das parcelas inicialmente estabelecido, passando a constar o valor conforme fluxo do Quadro VI-4.1 do título; a incorporação do valor principal e dos encargos relativos às parcelas 03 e 04, vencidas respectivamente, em 23 de janeiro de 2017 e 20 de fevereiro de 2017 ao saldo devedor, os quais serão diluídos nas demais parcelas vincendas. Em virtude do disposto neste item o saldo devedor passa a representar o valor de R$86.730.117,70; alteração do fluxo de pagamento do valor financiado: Em virtude do disposto nos itens acima, fica alterado o fluxo do pagamento do valor financiado, o qual passará a viger conforme quadro descrito no item 4.1 do título; a inclusão do direito de preferência e direito de matching: conforme definidos nos itens 5.1 a 5.4 do título; a constituição da garantia de avalista: sem prejuízo das eventuais garantias já constituídas e para melhor assegurar o cumprimento das obrigações assumidas pela Emitente na cédula ora aditada, comparece neste aditivo, na condição de devedora solidária, a avalista Anval Incorporações e Empreendimentos Ltda., já qualificada; e, a consignação do valor da TAC - Tarifa de Abertura de Crédito e o saldo devedor atual: TAC: R$1.045,00, e o Valor Atual do Principal: R$86.730.117,70; e, demais condições constantes do título, ficando ratificadas todas as cláusulas, termos e condições constantes do título. Protocolo nº 531.230 de 24/03/2017.

Carla S. C. Santos
Substituta da Oficial

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: BANCO 4230-7 - CPF/CNPJ: ***.469.480-** DATA: 08/10/2026 16:04:57

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Av.05/ Data: 16/ABRIL/2019

Por aditivo à Cédula de Crédito Bancário - Capital de Giro - nº 237/3392/112013 emitido em 26 de março de 2019, a emitente **VALDAC LTDA.,** a terceira garantidora **ANVAL INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.,** e o credor **BANCO BRADESCO S/A.,** já qualificados, de pleno e comum acordo, têm ajustado o aditamento da hipoteca registrada sob nº 03 e averbada sob o nº 04, nesta matrícula, para constar: a prorrogação do prazo de vencimento da cédula por mais 703 dias, fixando seu vencimento para 26 de fevereiro de 2021; a concessão de um período de carência de 02 meses no pagamento do principal e encargos da dívida. Em razão do período de carência concedido pelo credor, a data de vencimento da próxima parcela de principal e encargos fica alterada para 26 de junho de 2019; a incorporação do valor principal e dos encargos relativos às parcelas 16 a 19, vencidas respectivamente, em 24 de dezembro de 2018, 21 de janeiro de 2019, 18 de fevereiro de 2019 e 18 de março de 2019 ao saldo devedor, os quais serão diluídos nas demais parcelas vincendas. Em virtude do disposto neste item, o saldo devedor passa a representar o valor de R$86.115.960,79; a alteração do fluxo de pagamento do valor financiado: Em virtude do disposto nos itens acima, fica alterado o fluxo do pagamento do valor financiado, o qual passará a viger conforme quadro descrito no item 4.1 do título; a alteração do percentual da garantia de hipoteca de 38% para 30% em relação ao principal, consoante o disposto no Quadro IV - 1.1 do título, referente a garantia de hipoteca, mantendo-se, em sua integralidade, as demais garantias originalmente constituídas na cédula e não alteradas pelo título; e, a consignação do valor da TAC - Tarifa de Abertura de Crédito e o saldo devedor atual: TAC: R$1.045,00, e o Valor Atual do Principal: R$86.115.960,79; e, demais condições constantes do título, ficando ratificadas todas as cláusulas, termos e condições constantes do título. Protocolo nº 564.545 de 04/04/2019.

Selo Digital: 1134983310000000101619197.

Paulo S. R. Ornellas
Escrevente Autorizado

continua na ficha 3

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: BANCO 4230-7 - CPF/CNPJ: ***.469.480-** DATA: 08/10/2026 16:04:57

Av.06/ Data: 18/OUTUBRO/2019

Ficam cancelados o **R.03** e as **Avs. 04** e **05**, referentes à hipoteca do imóvel desta matrícula, autorizado por **BANCO BRADESCO S/A.**, já qualificado, por instrumento particular de 07 de agosto de 2019, retificado em 20 de agosto de 2019, em 05 de setembro de 2019, em 18 de setembro de 2019, referidos no R.07. Protocolo nº 573.164 de 19/09/2019.

Selo Digital: 1134983310000000019221219A.

Carla S. C. Santos
Oficial Substituta

R.07/ Data: 18/OUTUBRO/2019

Por instrumento particular datado de 07 de agosto de 2019, retificado em 20 de agosto de 2019, em 05 de setembro de 2019, e em 18 de setembro de 2019, **ANVAL INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, já qualificada, alienou fiduciariamente ao **BANCO BRADESCO S/A.**, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede em Osasco-SP, no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus", s/nº, Vila Yara, o imóvel desta matrícula, para garantia da dívida decorrente da Cédula de Crédito Bancário Crédito Pessoal nº 237/3392/112013, atualmente contabilizada sob nº 351/2001439, por VALDAC LTDA., CNPJ nº 45.842.622/0001-03, com sede nesta Capital, na Avenida Onze de Junho nº 1528, Vila Clementino, no valor de R$88.632.521,57, apurado em 22 de julho de 2019, a ser pago em 120 parcelas, com início em 22 de agosto de 2019, e término em 22 de julho de 2029, da seguinte forma: a) as parcelas de nº 01 a 12, no valor de R$0,00; b) as parcelas de nºs 13 a 119, no valor de R$820.671,49, cada uma; e, c) a parcela nº 120, no valor de R$820.672,14, todas acrescidas de juros remuneratórios convencionados em 1,50% ao ano, equivalente a taxa mensal de 0,1241%, e, sobre o valor acrescido, de atualização de acordo com a flutação diária correspondente a 100% da taxa dos Certificados de Depósito Interfinanceiro - CDI, de prazo igual a 1 dia útil, apurada pela Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos - CETIP, divulgada diariamente pela Resenha Diária da Associação Nacional das Instituições de Mercado Aberto - ANDIMA no item taxa média de financiamento, no "Quadro CETIP DI Extra", acumulados de modo efetivo, calculados da data do título até a data de cada vencimento. Em caso de impossibilidade de aplicação dos encargos acima ajustados, fica pactuado

continua no verso

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

SOLICITADO POR: BANCO 4230-7 - CPF/CNPJ: ***.469.480-** DATA: 08/10/2026 16:04:57

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

como forma alternativa para remuneração das parcelas devidas a incidência de juros remuneratórios ajustados em 0,5262% ao mês, equivalente a taxa anual de 6,5%, e, sobre o valor apurado, de atualização monetária de acordo com o índice da variação da TR (taxa referencial) ou, na extinção deste índice, de outro legal que reflita a desvalorização da moeda. Prazo de carência: 30 dias, conforme previsto no § 2º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97; e demais cláusulas e condições constantes do título. Fazem parte da presente garantia outros imóveis constantes do título. Protocolo nº 573.164 de 19/09/2019.
Selo Digital: 1134983210000000019221319A.

Carla S.C. Santos
Oficial Substituta

Av.08/ Data: 22/JUNHO/2020

Por instrumento particular de aditamento à Cédula de Crédito Bancário Crédito Pessoal nº 237/3392/112013, atualmente contabilizada sob nº 385/2.296.691, datado de 25 de maio de 2020, a *emitente* **VALDAC LTDA.**, NIRE 35201511028, a *terceira garantidora* **ANVAL INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, NIRE 35208749984, e o *credor* **BANCO BRADESCO S/A.**, NIRE 35300027795, na qualidade de credor, todos já qualificados, de pleno e comum acordo, têm ajustado o aditamento da alienação fiduciária registrada sob o nº 07, nesta matrícula, para constar que a emitente encontra-se em mora desde 23 de março de 2020, e que a operação atualmente contabilizada sob n. 385/2.296.691, importa na quantia liquida, certa e exigível de R$89.747.244,01, apurada em 29 de maio de 2020. O credor concordou em receber a quantia de R$89.691.945,01, em 104 parcelas, no valor de R$862.422,55 cada uma, com início em 23 de dezembro de 2020, e término em 23 de julho de 2029, acrescidas de juros remuneratórios convencionados em 1,50% ao ano, equivalente a taxa mensal de 0,124149%, e, sobre o valor acrescido, de atualização de acordo com a flutuação diária correspondente a 100% da taxa dos Certificados de Depósito Interfinanceiro – CDI, de prazo igual a 01 dia útil, apurada pela Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos – CETIP, divulgada diariamente pela Resenha Diária da Associação Nacional das Instituições de Mercado de Crédito Aberto ANDIMA no item taxa média de financiamento, no "QUADRO CETIP Extra", acumulados de modo efetivo, calculados da data do título até a data de cada vencimento; e demais cláusulas e condições constantes do título. Protocolo nº 584.468 de 16/06/2020.
Selo Digital: 1134983310000000288657200.

Ivan Jacobetti do Lago
Registrador

continua na ficha 4

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

SOLICITADO POR: BANCO 4230-7 - CPF/CNPJ: ***.469.480-** DATA: 08/10/2026 16:04:57

Av.09/ Data: 23/FEVEREIRO/2021

Por instrumento particular de aditamento à Cédula de Crédito Bancário Crédito Pessoal nº 237/3392/112013, atualmente contabilizada sob nº 385/3.517.113, datado de 04 de fevereiro de 2021, a *emitente* **VALDAC LTDA.**, NIRE 35201511028, a *terceira garantidora* **ANVAL INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, NIRE 35208749984, e o *credor* **BANCO BRADESCO S/A.**, NIRE 35300027795, na qualidade de credor, todos já qualificados, de pleno e comum acordo, têm ajustado o aditamento da alienação fiduciária registrada sob o nº 07 e averbada sob o nº 08, nesta matrícula, para constar que a emitente encontra-se em mora desde 23 de dezembro de 2020, e que a operação atualmente contabilizada sob nº 385/3.517.113, importa na quantia liquida, certa e exigível de R$91.919.391,72, apurada em 04 de fevereiro de 2021. O credor concordou em receber a quantia de R$91.480.084,00, em 98 parcelas, no valor de R$933.470,24 cada uma, com início em 23 de junho de 2021, e término em 23 de julho de 2029, acrescidas de juros remuneratórios convencionados em 1,50% ao ano, equivalente a taxa mensal de 0,124149%, e, sobre o valor acrescido, de atualização de acordo com a flutuação diária correspondente a 100% da taxa dos Certificados de Depósito Interfinanceiro – CDI, de prazo igual a 01 dia útil, apurada pela Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos – CETIP, divulgada diariamente pela Resenha Diária da Associação Nacional das Instituições de Mercado de Crédito Aberto - ANDIMA no item taxa média de financiamento, no "QUADRO CETIP DI Extra", acumulados de modo efetivo, calculados da data do título até a data de cada vencimento, e demais cláusulas e condições constantes do título. Protocolo nº 597.908 de 19/02/2021. Selo Digital: 1134983310000000407248 21K. Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

Av.10/ Data: 05/DEZEMBRO/2023

Por instrumento particular de 27 de setembro de 2023, referido na Av.11, verifica-se que o imóvel desta matrícula está cadastrado sob o contribuinte nº **016.097.0434-7**, conforme prova a Certidão de Dados Cadastrais expedida pela Prefeitura do Município de São Paulo. Protocolo nº 642.215 de 24/04/2023. Selo Digital: 1134983310000000943091 23K. Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

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: BANCO 4230-7 - CPF/CNPJ: ***.469.480-** DATA: 08/10/2026 16:04:57

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Av.11/ Data: 05/DEZEMBRO/2023

Por instrumento particular de 27 de setembro de 2023, subscrito pelo credor fiduciário **BANCO BRADESCO S.A.**, à vista da notificação feita a devedora fiduciante **ANVAL INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, já qualificada, e da certidão de decurso de prazo sem purgação da mora, arquivada junto ao processo de intimação autuado sob o nº 2.836, neste Registro, procede-se a averbação da consolidação da propriedade do imóvel desta matrícula, em nome do credor fiduciário **BANCO BRADESCO S.A.**, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, NIRE 35300027795, com sede em Osasco-SP, no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus", s/nº, Vila Yara, pelo valor de R$2.400.000,00. A presente é feita nos termos do artigo 26, e parágrafos, da Lei nº 9.514/97. (Valor de referência: R$2.268.302,00). Protocolo nº 642.215 de 24/04/2023. Selo Digital: 1134983310000000094309223I. Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

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: BANCO 4230-7 - CPF/CNPJ: ***.469.480-** DATA: 08/10/2026 16:04:57