Validate this document here

CNM – 112573.2.0068243-90

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

2.º REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTO ANDRÉ - SP

Matrícula	Ficha
68.243	1

Santo André, 10 de outubro de 2006

O **apartamento nº 12**, localizado no **1º andar, do Bloco "C" EDIFÍCIO MIRO**, integrante do Condomínio "RESIDENCIAL BELAS ARTES", na Rua Silla Nalon Gonzaga nº 230, no "Parque Marajoara", nesta cidade, possuindo uma área útil de **60,00000m2**, área comum de garagem (01 vaga indeterminada descoberta) de **9,90000m2**, área comum de **31,53345m2**, e área total de **101,43345m2**; correspondendo-lhe no terreno do condomínio, uma fração ideal de **0,29761%**. O Bloco "C" EDIFÍCIO MIRO, foi construído sobre o terreno de 11.937,05m2. Classificação Fiscal nº 25.171.006(área maior).

PROPRIETÁRIAS:- 1) SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SANTO ANDRÉ I - SPE LTDA, com sede na cidade de São José do Rio Preto, São Paulo, na Avenida Murchid Homsi nº 1404 (parte) Vila Diniz, CNPJ/MF. nº 05.750.860/0001-66,-(70%); e **2) UNIBANCO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede em São Paulo, Capital, na Rua João Moreira Salles nº 130, Bloco A, Nivel I, Butantã, CNPJ/MF. nº 66.180.076/0001-54,-(30%).

REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula nº 57.337 de 24 de janeiro de 2000, desta Serventia.

O OFICIAL DELEGADO p/

AV.1/68.243 - Data:- 10 de outubro de 2006.

TRANSPORTE DE ÔNUS

Sobre o imóvel desta matrícula recai hipoteca e cessão fiduciária em favor do **UNIBANCO - UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S/A.**, conforme registro nº 06 e averbação nº 07, da matrícula nº 57.337, desta Serventia.

EXAMINADO POR

Silvia Markevicius - Oficial Substituta SC

AV.2/68.243 - Data:- 10 de outubro de 2006.

ABERTURA DE MATRÍCULA

A presente matrícula foi aberta nesta data por força do

Continua no Verso

Validate this document by clicking on the following link: https://assinador-web.onr.org.br/docs/EZ3K4-7LJL5-9PHA9-PXYE5

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

Validate this document here

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula	Ficha
68.243	1 Verso

Instrumento Particular de Instituição de Condomínio, datado de 12 de setembro de 2006, registrado sob o nº 54, e conforme averbação nº 55 na matrícula nº 57.337, desta Serventia.

EXAMINADO POR
Silvia Markevicius - Oficial Substituta SC

AV.3/68.243 - Data:-14 de fevereiro de 2023
Prenotação nº 347.077 de 03/02/2023.
Selo Digital nº 1125733310000av3m68243231

CISÃO

Nos termos do requerimento datado de 11/10/2022, é feita a presente a averbação para constar que o **UNIBANCO - UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S/A**, foi parcialmente **CINDIDO**, e os direitos e obrigações decorrentes do crédito referido na averbação nº 1, retro, foram vertidos ao patrimônio do **BANCO ITAÚ S/A.**, com sede em São Paulo-Capital, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Itaúsa, inscrito no CNPJ/MF. nº 60.701.190/0001-04, conforme comprova cópia da ata de Assembléia Geral Extraordinária realizada em 28 de fevereiro de 2009, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº. 443.455/09-0, em 23 de novembro de 2009, microfilmada nesta data sob nº 206.582.

O OFICIAL DELEGADO
Valdomiro Montes Júnior ca

AV.4/68.243 - Data:-14 de fevereiro de 2023
Prenotação nº 347.077 de 03/02/2023.
Selo Digital nº 1125733310000av4m6824323j

ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO

Nos termos do mesmo requerimento mencionado na averbação nº 3, retro, é feita a presente averbação para constar que o credor BANCO ITAU S/A, teve a sua denominação social alterada para **ITAU UNIBANCO S/A**, conforme comprova a Ata da Assembléia Geral Extraordinária e Ordinária realizada em 30 de abril de 2009, publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo em 21 de janeiro de 2010, e registrada na Junta Comercial do Estado de

Continua na Ficha 2

Validate this document by clicking on the following link: https://assinador-web.onr.org.br/docs/EZ3K4-7LJL5-9PHA9-PXYE5

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

Validate this document here

São Paulo sob nº 32.451/10-6, em 19 de janeiro de 2010, microfilmada nesta Serventia, sob o nº 190.985.

O OFICIAL DELEGADO
Valdomiro Montes Júnior ca

AV.5/68.243 - Data:-14 de fevereiro de 2023
Prenotação nº 347.077 de 03/02/2023.
Selo Digital nº1125733310000av5m6824323h

CANCELAMENTO DE HIPOTECA E DA CESSÃO FIDUCIÁRIA

Fica cancelada parcialmente a hipoteca registrada sob o nº 6 e cessão fiduciária averbada sob nº 7, na matrícula nº 57.337, desta Serventia, referida na averbação nº 1, retro, tão somente em relação ao imóvel objeto desta matrícula, nos termos da autorização outorgada pelo credor ITAÚ UNIBANCO S.A, através do Instrumento Particular datado de 11/10/2022.

O OFICIAL DELEGADO
Valdomiro Montes Júnior ca

AV.6/68.243 - Data:-14 de fevereiro de 2023
Prenotação nº 347.076 de 03/02/2023.
Selo Digital nº1125733310000av6m6824323f

CADASTRO

O imóvel desta matrícula possui atualmente a Classificação Fiscal nº **25.171.573.**

O OFICIAL DELEGADO
Valdomiro Montes Júnior ca

AV.7/68.243 - Data:-14 de fevereiro de 2023
Prenotação nº 347.076 de 03/02/2023.
Selo Digital nº1125733310000av7m6824323d

INCORPORAÇÃO

Atendendo ao requerimento datado de 01/02/2023, instruído com certidão expedida pela Junta Comercial do Estado de São Paulo,

Continua no Verso

Validate this document by clicking on the following link: https://assinador-web.onr.org.br/docs/EZ3K4-7LJL5-9PHA9-PXYE5

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

Validate this document here

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula	Ficha
68.243	2 Verso

datada de 16 de novembro de 2017, da Ata Sumária da Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 30 de novembro de 2016, registrada na Jucesp sob o nº 2.135/17-6, em 05 de janeiro de 2017, com a certidão expedida pela Junta Comercial do Estado de São Paulo, datada de 14 de novembro de 2017, do Protocolo e Justificação de Incorporação, de 30 de novembro de 2016, bem como do Laudo de Avaliação do Patrimônio Líquido de 31 de outubro de 2016, todos microfilmados nesta Serventia sob nº 277.382; é feita a presente averbação para constar que **30%** do imóvel desta matrícula, de propriedade de UNIBANCO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, **foi vertido ao patrimônio** da incorporadora **ITAÚ BBA PARTICIPAÇÕES S/A**, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, Torre Conceição, 7º andar, Parque Jabaquara, em São Paulo-Capital, inscrito no CNPJ/MF. sob nº 58.851.775/0001-50, pelo valor de R$5.930,28. (valor venal R$61.246,52).

O OFICIAL DELEGADO
Valdomiro Montes Júnior ca

AV.8/68.243 - Data:-14 de fevereiro de 2023
Prenotação nº 347.076 de 03/02/2023.
Selo Digital nº 1125733310000av8m6824323b

ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO
Nos termos do requerimento mencionado na averbação nº 7, retro; e conforme cópia autenticada da Ata Súmaria da Assembléia Geral Extraordinária datada de 26 de outubro de 2018, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 541.721/18-5, em 23 de novembro de 2018, já microfilmados nesta Serventia sob nº 296.422; é feita a presente averbação para constar que a co-proprietária ITAÚ BBA PARTICIPAÇÕES S/A teve a sua denominação social alterada para **ITAÚ CONSULTORIA DE VALORES MOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

O OFICIAL DELEGADO
Valdomiro Montes Júnior ca

R.9/68.243 - Data:-14 de fevereiro de 2023
Prenotação nº 347.075 de 03/02/2023.
Selo Digital nº1125733210000r9m6824323z

VENDA E COMPRA
Por Escritura Pública de Venda e Compra datada de 27/12/2022, Páginas nºs 353, Livro 2722, do 27º Tabelião de Notas da Comarca

Continua na Ficha 3

Validate this document by clicking on the following link: https://assinador-web.onr.org.br/docs/EZ3K4-7LJL5-9PHA9-PXYE5

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

Validate this document here

de São Paulo/SP, **JANAINA SILVA BITTANTE**, brasileira, auxiliar administrativa, RG nº 42.112.345-SSP/SP, CPF nº 220.933.298-24, casada em 25/12/2014, sob o regime da comunhão parcial de bens, com **RAFAEL DEVITE BITTANTE**, brasileiro, advogado, RG nº 27.103.869-X-SSP/SP, CPF nº 295.814.128-40, residentes e domiciliados na Rua Arujá nº 1200, apto 204, Bloco I, Vila Curuçá, nesta cidade; **ADQUIRIU** de 1) SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SANTO ANDRÉ I - SPE LTDA, CNPJ nº 05.750.860/0001-66, com sede na Avenida Francisco das Chagas nº 2500, Sala 23-D, Higienópolis, São José do Rio Preto/SP (70%); e 2) ITAÚ CONSULTORIA DE VALORES MOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A, CNPJ nº 58.851.775/0001-50, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, Torre Conceição, 7º andar, Parque Jabaquara, São Paulo/SP (30%); pelo preço de R$155.060,44, o imóvel desta matrícula. (Valor Venal R$204.155,07).

O OFICIAL DELEGADO
Valdomiro Montes Júnior ca

R.10/68.243 - Data: 19 de julho de 2023.
Prenotação nº 353.031 de 05/07/2023 Reingresso de 14/07/2023.
Selo Digital nº 1125733210000r10m6824323o

VENDA E COMPRA

Por Instrumento Particular de Venda e Compra, com força de Escritura Pública (SFH), datado de 30/06/2023; **VAGNA MORAIS DE ALMEIDA**, brasileira, servidora público estadual, divorciada, RG nº 32166043-SSP/SP, CPF nº 287.705.388-16, residente e domiciliada na Rua Dona Silla Nalon Gonzaga nº 230, Apto. 12, Bloco C, Parque Marajoara, nesta cidade; **ADQUIRIU** de RAFAEL DEVITE BITTANTE, brasileiro, advogado, RG nº 27.103.869-X-SSP/SP, CPF nº 295.814.128-40, e sua mulher JANAINA SILVA BITTANTE, brasileira, agente administrativo, RG nº 42112345-SSP/SP, CPF nº 220.933.298-24, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Dona Silla Nalon Gonzaga nº 230, Apto. 12-C, Parque Marajoara, nesta cidade; pelo preço de R$355.000,00, o imóvel desta matrícula. (valor venal R$204.155,07).

O OFICIAL DELEGADO
Valdomiro Montes Júnior MH

Continua no Verso

Validate this document by clicking on the following link: https://assinador-web.onr.org.br/docs/EZ3K4-7LJL5-9PHA9-PXYE5

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

Validate this document here

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula	Ficha
68.243	3 Verso

R.11/68.243 - Data:19 de julho de 2023.
Prenotação nº 353.031 de 05/07/2023 Reingresso de 14/07/2023.
Selo Digital nº1125733210000r11m6824323m

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo Instrumento Particular referido no registro imediatamente anterior a este, **VAGNA MORAIS DE ALMEIDA**, ali referida e qualificada, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE o imóvel desta matrícula para a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF., inscrita no CNPJ/MF. sob nº 00.360.305/0001-04, pelo valor de R$284.000,00, que será pago no prazo de amortização de 360 meses, no valor total do encargo mensal inicial de R$2.520,41, vencendo-se o primeiro no dia 25/07/2023, sujeitando-se as partes contratantes às demais cláusulas, juros, e condições constantes no referido Instrumento Particular. Consta do título que o prazo de carência para expedição de intimação é de 30 dias.

O OFICIAL DELEGADO p.
Valdomiro Montes Júnior MH

AV.12/68.243 - Data:19 de julho de 2023.
Prenotação nº 353.031 de 05/07/2023 Reingresso de 14/07/2023.
Selo Digital nº1125733310000av12m68243230

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Nos termos do artigo 18, da Lei 10.931/04, procede-se a presente averbação para constar que foi emitida pela credora fiduciária identificada no registro imediatamente anterior a este, a **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** na forma **cartular e integral**, nº 1.4444.2124694-7, série 0623.

O OFICIAL DELEGADO p.
Valdomiro Montes Júnior MH

AV.13/68.243 - Data: 24 de fevereiro de 2026
Prenotação nº 381.924 de 30/06/2025.
Selo Digital nº 112573331000av13m6824326s

Continua na Ficha 4

Validate this document by clicking on the following link: https://assinador-web.onr.org.br/docs/EZ3K4-7LJL5-9PHA9-PXYE5

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

Validate this document here

AV.13/68.243 - Data: 24 de fevereiro de 2026
Prenotação nº 381.924 de 30/06/2025.
Selo Digital nº 112573331000av13m6824326s

CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP

O imóvel desta matrícula está cadastrado sob CEP nº **09112-000.**

O OFICIAL DELEGADO
Valdomiro Montes Júnior dc

AV.14/68.243 - Data:24 de fevereiro de 2026
Prenotação nº 381.924 de 30/06/2025.
Selo Digital nº 112573331000av14m6824326q

CANCELAMENTO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Fica **cancelada** a averbação da emissão da Cédula de Crédito Imobiliário feita sob o nº 12, retro, nos termos da autorização e da declaração de seu extravio, efetuadas pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, constante do requerimento datado de 23/01/2026, respectivamente.

O OFICIAL DELEGADO
Valdomiro Montes Júnior dc

AV.15/68.243- Data: 24 de fevereiro de 2026
Prenotação nº 381.924 de 30/06/2025.
Selo Digital nº 112573331000av15m6824326o

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE

Atendendo ao requerimento datado de 23/01/2026, instruído com a Certidão expedida por esta Serventia em 05 de dezembro de 2025, referente ao decurso do prazo, sem a purga da mora, relativa à intimação/notificação feita à fiduciante VAGNA MORAIS DE ALMEIDA, qualificada no registro nº 11, retro, e com o comprovante do pagamento do Imposto de Transmissão "Inter-Vivos", efetuado em 29 de dezembro de 2025, no valor de R$7.336,91, conforme Guia nº 15990/2025, e nos termos do parágrafo 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97; procede-se a presente averbação para constar que fica **CONSOLIDADA** a propriedade do imóvel objeto desta matrícula na pessoa da

Continua no Verso

Validate this document by clicking on the following link: https://assinador-web.onr.org.br/docs/EZ3K4-7LJL5-9PHA9-PXYE5

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

Validate this document here

CNM: 112573.2.0068243-90

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula	Ficha
68.243	4 Verso

credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, Brasília/DF, tendo sido atribuído à consolidação o valor de R$ 366.845,69. (Valor Venal R$224.179,85).

O OFICIAL DELEGADO

Valdomiro Montes Júnior dc

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE SANTO ANDRÉ
Certifico que a presente certidão é reprodução da matrícula arquivada eletronicamente nesta Serventia Registral (art. 37 da Lei nº 11.977/2009), extraída por meio digital, mediante certificação de conformidade com Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP (MP nº 2.220-2/2001 e art. 38 da Lei nº 11.977/2009), devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.
Nada mais constando além dos atos expressamente lançados nesta, sendo que noticia todas as referência relativas ao domínio, ônus reais e citações de ações reais ou pessoais, reipersecutórias, acerca do imóvel correspondente, desmembrado da Primeir Circunscrição alienações, Imobiliária desta Comarca em 28/02/1973, até a presente data. (Art. 19 § 1º, da Lei 6.015/73).
Santo André, 24 de fevereiro de 2026
Assinado Eletronicamente por Marilia Zangalli Morini, Oficial Substituta, subscrevo.

O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30(TRINTA)DIAS,CONTADOS DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO.
(este prazo de validade é exclusivamente para efeitos notariais).

Fica V.Sa. notificado da obrigatoriedade de comparecer na Prefeitura Municipal, a contar da data acima e no prazo máximo de 30 dias, para atualizar os dados do imóvel no Cadastro Fiscal Imobiliário, sob pena de multa no valor de 04 FMP - Artigo 109,parágrafo 1º e 59 da Lei Municipal 3.999/72.

Selo Digital nº 1125733C3068243C16232726C
Código de controle de certidão :
Prenotação Nº 381924
06824324022026

Validate this document by clicking on the following link: https://assinador-web.onr.org.br/docs/EZ3K4-7LJL5-9PHA9-PXYE5

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