

O 14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, CERTIFICA que, revendo o Livro 2 - Registro Geral, consta a matrícula do seguinte teor:

CNM: 111211.2.0137028-56

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
137.028

ficha
01

**14º OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULO**

São Paulo, 02 de outubro de 1.998.

IMÓVEL:- Avenida Nossa Senhora das Mercês nº 668, Vila das Mercês, na Saúde - 21º Subdistrito.

UMA CASA E RESPECTIVO TERRENO, medindo 7,00m de frente; por 24,00m da frente aos fundos, do lado direito; 24,50m do lado esquerdo, tendo nos fundos igual metragem da frente, encerrando a área de 170,00m², confrontando do lado direito, visto da rua, com o prédio nº 646, do lado esquerdo com o prédio nº 674 e nos fundos com o prédio nº 289 da Rua Angaturama.

PROPRIETÁRIOS:- EMYGDIO REALE, advogado e sua mulher MARIA HELENA SANTOS REALE, do lar, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, RG. nºs 1.516.886-SSP/SP e 2.117.386-SSP/SP, CIC. nºs 003.502.148-91 e 023.305.128-72, residentes e domiciliados nesta Capital, na Avenida Irai nº 1.252; e ROMILDO REALE, do comércio e sua mulher MARIA SUELI REALE, do lar, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, RG. nºs 3.963.500-SSP/SP e 15.558.128-SSP/SP, CIC. nºs 283.354.578-91 e 158.463.128-70, residentes e domiciliados na Cidade de Campinas-SP, na Rua Diogo Prado nº 134, aptº 33.

REGISTROS ANTERIORES:- Transcrições nºs 82.016 de 20 de dezembro de 1.966 e 85.640 de 18 de novembro de 1.967, deste Registro.

CONTRIBUINTE:- 049.298.0037-4.

O Escr. Autº.  (Guimerio Scaquetti)

R.1, em 02 de outubro de 1.998.

TÍTULO:- VENDA E COMPRA.

Por escritura de 10 de setembro de 1.998, do 11º Tabelião de Notas desta Capital, (Lº. 3807, fls. 167), os proprietários, acima qualificados, transmitiram por venda feita a **ARNALDO FRANCISCO DA SILVA**, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, RG. nº 13.579.298-SSP/SP, CIC. nº 163.650.891-04, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua dos Pargos nº 442, pelo valor de R\$50.000,00, (cinquenta mil reais), o imóvel desta matrícula.

O Escr. Autº.  (Guimerio Scaquetti)

Prenotação nº 896.599 de 28 de agosto de 2023.

R.2/137.028, em 06 de setembro de 2023.

ÔNUS:- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

→ Por instrumento particular de 25 de agosto de 2023, com força de escritura pública, **extraído**

- continua no verso -

CNM: 111211.2.0137028-56

matrícula

137.028

ficha

01

verso

- continuação -

por ofício eletrônico, nos termos do Provimento CG 11/2013 da Corregedoria Geral da Justiça, publicado no Diário da Justiça Eletrônica de 24 de abril de 2013, ARNALDO FRANCISCO DA SILVA, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, RG nº 13.579.298-8-SSP/SP, CPF nº 163.650.891-04, domiciliado nesta Capital, residente na Rua Giovanni Carnovali nº 92, casa 114, Vila Caraguatá, deu em alienação fiduciária ao ITAÚ UNIBANCO S/A, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede nesta Capital, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, Torre Olavo Setúbal, o imóvel desta matrícula, para garantia do empréstimo representado pela cédula de crédito bancário nº 10184443704, emitida por ARNALDO FRANCISCO DA SILVA, já qualificado, no valor de R\$360.940,71 (trezentos e sessenta mil, novecentos e quarenta reais e setenta e um centavos), pagável nas seguintes condições: Valor do empréstimo: R\$350.000,00. IOF (quando financiado): R\$10.940,71. Valor total do empréstimo (saldo devedor): R\$360.940,71. Taxas anuais de juros: efetiva de 19,4000% e nominal de 17,8625%. Taxas mensais de juros: efetiva e nominal de 1,4885%. Prazo de amortização (número de prestações): 48 meses. Sistema de Amortização: SAC – Sistema de Amortização Constante. Data de vencimento da 1ª prestação: 30 dias após a data de liberação de recursos ao cliente. Data máxima de vencimento desta operação: 25 de novembro de 2027. Dia de vencimento das prestações: o mesmo dia da data de liberação dos recursos ao cliente nos meses subsequentes. Modo de pagamento das prestações mensais: débito na conta corrente. Custo Efetivo Total (CET): anual de 21,7500% e mensal – taxa de juros de 1,6500%. Tarifa de avaliação do bem recebido em garantia: R\$1.237,37. Valor estimado da prestação mensal na data do instrumento: R\$12.892,35. Valor da cota de amortização do empréstimo: R\$7.519,59. Valor dos juros remuneratórios: R\$5.372,76. Valor estimado do imposto sobre operações financeiras (IOF): R\$10.940,71. Valor a ser liberado (entregue) ao cliente: valor do empréstimo, deduzido do IOF, quando não financiado: R\$350.000,00; Banco: 341, Ag: 8611, Conta 14042-0. Prazo de carência para expedição de intimação: 30 dias, tendo sido o imóvel avaliado em R\$1.100.000,00, ficando as partes sujeitas ainda às demais condições constantes do instrumento, cujo microfilme fica arquivado neste Registro. Foi apresentada a via não negociável.

A Escr. Autª.  (Fernanda Felipe da Silva).

Prenotação nº 968.254 de 22 de agosto de 2025.
Av.03/137.028, em 11 de setembro de 2025.

Conforme certidão de 24 de junho de 2025, expedida pelo Juízo de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional III – Jabaquara, desta Capital, e requerimento de 21 de agosto de 2025, extraídos por ofício eletrônico, nos termos do Provimento CG 11/2013 da Corregedoria Geral da Justiça, publicado no Diário da Justiça Eletrônica de 24 de abril de 2013, faço constar que foi distribuída em 29 de agosto de 2024, e admitida em juízo, a ação de execução de título extrajudicial – contratos bancários, sob nº 1024334-38.2024.8.26.0003, movida por BANCO BRADESCO S/A, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, em face de ARNALDO FRANCISCO DA SILVA, CPF nº 163.650.891-04 e ARNALDO FRANCISCO DA SILVA EMBALAGENS, CNPJ nº

-continua na ficha nº02-

CNM: 111211.2.0137028-56

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

14º Oficial de Registro de Imóveis
de São Paulo

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.121-1

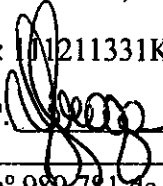
São Paulo, 11 de setembro de 2025

matrícula
137.028

ficha
02

01.299.035/0001-36, nos termos do artigo 828 do Código de Processo Civil. Valor da dívida: R\$486.887,87 (quatrocentos e oitenta e seis mil, oitocentos e oitenta e sete reais e oitenta e sete centavos).

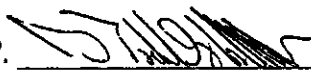
Selo Digital: 111211331KK001191948NA25J.

A Escr. Autª.  (Geovana Guilhermino Fraga Duda Silva).

Prenotação nº 989.781 de 16 de março de 2026.
Av.04/137.028, em 25 de junho de 2026.

Conforme requerimento de 08 de junho de 2026, enviado por protocolo eletrônico, nos termos do Provimento CG 11/2013 da Corregedoria Geral da Justiça, publicado no Diário da Justiça Eletrônica de 24 de abril de 2013, e certidões integrantes do processo autuado sob nº 12.066/2026 neste Registro, a propriedade do imóvel desta matrícula, consolidou-se pelo valor de R\$1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais), em favor do credor fiduciário ITAÚ UNIBANCO S/A, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede nesta Capital, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, face não haver o fiduciante ARNALDO FRANCISCO DA SILVA, CPF nº 163.650.891-04, efetuado o pagamento do débito em atraso, apesar de regularmente intimado, nos termos dos artigos 26 e 26-A da Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997, e aprimorados pela Lei nº 14.711 de 30 de outubro de 2023, ficando o credor fiduciário com a obrigação de efetuar os leilões a que se refere os artigos 27 e 27-A, aprimorados pelo artigo 2º das mesmas Leis. Sendo o imóvel lançado com o Código de Endereçamento Postal - CEP nº 04165-011.

Selo Digital: 111211331BD001394966AN26Q.

O Escr. Autº.  (Marcos Tadeu Lins de Queiroz Mello).



14º Registro de Imóveis
 Rua Jundiaí, 50 - 7º andar - Ibirapuera
 Oficial: Ricardo Nahat
 Substituto: Fabio Cristians Franciulli
 Substituta: Julia Eiko Yuasa
 Substituta: Ariane de Jesus Delgado

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

A presente certidão foi extraída sob forma de documentação eletrônica mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da medida Provisória nº2.200-2, de 24/08/01, devendo para validade ser conservado em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. O referido nos termos do art. 19, § 1º, da Lei Federal nº 6.015/1973 de 31 de dezembro de 1.973. O referido é verdade e da fé.

O Escrevente Autorizado que a subscreve: (ASSINADO DIGITALMENTE)

São Paulo, 25 de junho de 2026

PRAZO DE VALIDADE

Para fim de alienação e oneração, a presente certidão é válida por 30 (trinta) dias, a contar da data da sua emissão, sem reserva de prioridade, nos termos do disposto no inciso IV do art. 1º do Decreto Federal nº 93.240/1986 e letra "c" do item 60 do Capítulo XVI do Provimento CGJ nº 58/1989, com redação do Provimento 56/2019 (processo nº 000.02.004824-6 da 1ª Vara de Registros Públicos desta Comarca de São Paulo).

OBSERVAÇÃO

Integram a Circunscrição deste serviço registral os seguintes subdistritos:

(a) Saúde, a partir de 21 de novembro de 1942 (Dec nº13.012 de 24 de outubro de 1942).

(b) Indianópolis, a partir de 14 de maio de 1954 (Lei nº2.532, de 13 de janeiro de 1954).

Ambos tendo pertencido anteriormente ao 11º Registro de Imóveis desta Capital, antes 1º registro de Imóveis.

Cartório	R\$: 45,88
Estado	R\$: 13,04
Ipesp	R\$: 8,92
Sinoreg	R\$: 2,41
Tribunal de Justiça	R\$: 3,15
Município	R\$: 0,94
MP	R\$: 2,20
Total	R\$: 76,54

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> disponível em até 24 horas conforme normativa do TJSP.



Selo: 1112113C3AD001394967FT26P



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: XA5MX-ZCLFC-6X8UD-63ALV

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

VANESSA ANGELO GONCALVES (CPF ***.981.698-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/XA5MX-ZCLFC-6X8UD-63ALV>

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

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