LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO

Certidão Digital

matrícula -43.928-

ficha -01-

São Paulo, 30 de dezembro de 19 83

IMOVEL : O box sob nº 92-B localizado no sub solo do EDIFICIO GIBRALTAR, situado a rua Antonio Pereira de Souza, nº 252, no 8º Subdistrito-Santana, desta capital, com a area - util de 10,00 metros quadrados, area comum de 19,73 metros quadrados, perfazendo a area total construida de 29,73 metros quadrados, correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,4049%

Contribuinte municipal 072.186.0001-8/0002-6

PROPRIETARIAS: 1-MITRI INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA com sede nesta capital, a rua Manoel da Nobrega, 172, 2º andar, cj. 21, CGC.47.675.665/0001-69

2- CBS -CONSTRUÇÕES LTDA. com sede nesta capital a Av. Nova Cantareira, 939, CGC.51. 581.247/0001-80

REGISTRO ANTERIOR . R.1 nas matriculas 25.785 e 25.798 deste cartorio

A Escrevente habilitada, _____ (Arlete Pessoa) O Oficial _____ (José Simão)

R.1/43.928: São Paulo, 30 de dezembro de 1983 Por escritura de 12 de dezembro de 1983 do 7º Cartorio de notas desta capital (livro 4165 fls. 134), os proprietarios transmitiram por venda feita a EDMOND SALIM MITRI, brasileiro, do comercio, RG.9.203.143-SP e CPF. 003.727.148-20, casado no regime da comunhão de bens antes da Lei 6.515/77 com LEILA NASSER MITRI; residente e domiciliado nesta capital a Alameda Santos, 545, apt. 21, pelo valor de Cr$1.000.000,00, o imovel objeto desta matricula.- A Escrevente habilitada, _____ (Arlete Pessoa) O Oficial _____ (José Simão)

continua no verso

Mod. 13

matrícula -43.928- | ficha -01- verso

R.2/43.928: São Paulo, 12 de fevereiro de 1985. Por escritura de 13 de novembro de 1984 do 7º Cartorio de notas desta capital (livro 4275 fls. 107), Edmond Salim Mitri, qualificado e sua mulher Leila Nasser Mitri, do lar, RG.3.184.798-SP rransmitiram por venda feita a INDUMA METAIS E PLÁSTICOS - LTDA. com sede no Municipio de Guarulhos, deste estado, na rua Kari, 234, CGC.49.060.361/0001-12, pelo valor de Cr$--3.000.000, o imovel objeto desta matricula, que atualmente - é cadastrado sob nº 072.186.0220-7 . A Escrevente habilitada (Arlete Pessoa) O Oficial maior substituto (Bruno Pugliano Netto)

R.3/43.928: São Paulo, 8 de setembro de 1986. Por escritura de 7 de agosto de 1986 do 7º Cartorio de notas desta capital (livro 4407 fls. 184), a proprietaria constante - do R. 2, transmitiu por venda feita a CLAUDIO ALVES LIMA economista, RG.4.835.662-SP, casado no regime da comunhão parcial de bns na vigência da Lei 6.515/77 com MAGALY - GIANNONI ALVES LIMA, do lar, RG.4.832.576-SP, brasileiros CPF. do casal 056.317.938-49, residentes e domiciliados - nesta capital na rua Antonio de Souza, 252, apt.82, pelo valor de Cz$35.000,00, o imovel objeto desta matricula. - A Escrevente habilitada, (Arlete Pessoa) O - Oficial (José Simão)

Av.4:- 20/04/2007 - Prenotação nº 277.981 de 12/04/2007.- Do instrumento particular datado de 14 de março de 2.007, com caráter de escritura pública, nos termos do artigo 61, e seus parágrafos da Lei 4.380, de 21 de agosto de 1.964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1.966, e Lei 9.514, de 20 de novembro de 1.997, e da certidão expedida em 17 de abril de 2.007, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que, **o imóvel objeto desta matrícula, é atualmente cadastrado, em área maior, através do Contribuinte Municipal nº**

Continua na ficha 02

072.186.0231-2.- (Flávio Firmino Silva, Escrevente habilitado - Nilce Aparecida Pereira Constantino, Escrevente autorizada).-

Av.5:- **20/04/2007** - **Prenotação nº 277.981 de 12/04/2007**.-
Do mesmo instrumento particular que deu origem à Av.4, e da consulta pública feita pelo comprovante de inscrição e de situação cadastral da Secretaria da Receita Federal, em 17 de abril de 2.007, verifica-se que, a proprietária constante do R.3, **MAGALY GIANNONI ALVES LIMA, é atualmente inscrita no CPF. 458.493.748-68**.- (Flávio Firmino Silva, Escrevente habilitado - Nilce Aparecida Pereira Constantino, Escrevente autorizada).-

R.6:- **20/04/2007** - **Prenotação nº 277.981 de 12/04/2007**.-
Pelo mesmo instrumento particular que deu origem à Av.4, os proprietários constantes do R.3, **CLAUDIO ALVES LIMA**, e sua mulher **MAGALY GIANNONI ALVES LIMA**, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Soro Angélica, nº 735, apto 62, já qualificados, **transmitiram por venda** feita a **MARIA CRISTINA RODRIGUEZ FERNANDEZ**, brasileira, separada judicialmente, empresária, RG. 13.878.055-9-SP, CPF. 043.455.798-64, residente e domiciliada nesta Capital, na rua Antonio Pereira de Souza, nº 252, apto 81, **o imóvel objeto desta matrícula**, pelo preço de R$ 17.000,00, que somado aos preços dos imóveis matriculados sob nºs 43.926 e 43.927, perfaz o total de R$ 340.000,00, satisfeito da seguinte forma: R$ 95.000,00, com recursos próprios e R$ 245.000,00, com recursos da alienação fiduciária adiante mencionada.- (Flávio Firmino Silva, Escrevente habilitado - Nilce Aparecida Pereira Constantino, Escrevente autorizada).-

R.7:- **20/04/2007** - **Prenotação nº 277.981 de 12/04/2007**.-
Pelo mesmo instrumento particular que deu origem à Av.4, a proprietária constante do R.6, **MARIA CRISTINA RODRIGUEZ FERNANDEZ**, separada judicialmente, já qualificada, **alienou fiduciariamente** à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília –DF, no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 03 e 04, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, **o imóvel objeto desta matrícula e os imóveis matriculados sob nºs 43.926 e 43.927**, avaliados em R$ 340.200,00, para efeito do previsto no artigo 24, inciso VI, da Lei Federal nº 9.514/97, pelo valor de R$ 245.000,00, pagável pelo Sistema de Amortização Constante – SAC, por meio de 240 prestações mensais e consecutivas, do valor inicial total de R$ 3.590,39, vencendo-se a primeira em 14 de abril de 2.007, com juros à taxa nominal de 11,3866% ao ano, taxa efetiva de 12,0000% ao ano, e, em virtude da devedora optar pelo débito em conta corrente, mantida na CAIXA, a taxa

Continua no verso.

de juros será reduzida para 10,9350% ao ano (nominal) e 11,5000% ao ano (efetiva), e demais condições constantes do título. Conforme declaração arquivada nesta Serventia, não se trata de 1ª aquisição pelo Sistema Financeiro da Habitação–SFH.- (Flávio Firmino Silva, Escrevente habilitado - Nilce Aparecida Pereira Constantino, Escrevente autorizada).-

Av.8:- **21/02/2013** - **Prenotação nº 361.711 de 08/02/2013**.-
Fica **cancelada a propriedade fiduciária** constituída pelo R.7, nesta matrícula, nos termos do instrumento particular datado de 05 de fevereiro de 2.013, pela credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, retornando a titularidade do domínio em nome de **Maria Cristina Rodriguez Fernandez**.- (Eliane Joia da Silva, Escrevente habilitada - Aluizio de Freitas Spinola Berenguer, Escrevente autorizado).-

R.9:- **04/10/2022** - **Prenotação nº 493.195 de 02/09/2022**.-
Pela Cédula de Crédito Bancário nº 202249717, emitida em 24 de agosto de 2022, em Belo Horizonte, Minas Gerais, nos termos das Leis nºs 10.931/2004, 9.514 de 20/11/1997 e 11.076 de 30/12/2004, a proprietária constante do R.6 e emitente, **MARIA CRISTINA RODRIGUEZ FERNANDEZ**, divorciada, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Antonio Pereira de Souza, nº 252, apto 92, já qualificada, **alienou fiduciariamente, o imóvel objeto desta matrícula**, avaliado em R$ 67.500,00, **e os imóveis matriculados sob nºs 43.926 e 43.927**, para efeito do artigo 24, inciso VI, da Lei Federal nº 9.514/97, ao **BANCO INTER S/A,** com sede em Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, 13º ao 24º andares, NIRE nº 31300010864, CNPJ. nº 00.416.968/0001-01, em garantia de todas as obrigações assumidas pela interveniente anuente **DELUCCA COMERCIO DE ALIMENTOS LTDA,** com sede nesta Capital, na Rua Maria Amália Lopes Azevedo, nº 1.138, CNPJ. nº 03.621.761/0001-59, em garantia da importância de R$ 941.741,58, pagável por meio de 172 prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira 30 dias após a liberação do valor ao interveniente quitante e a última em 171 meses após o vencimento da 1ª parcela, e demais cláusulas e condições constantes do título digitalizado em 02/09/2022.- (Eliane Joia da Silva, Escrevente Habilitada - Ricardo Rodrigues de Andrade, Escrevente autorizado).

Selo Digital: 1132823210000000460045226

Continua na Ficha nº 03

MATRÍCULA	FICHA	CNM
43.928	03	113282.2.0043928-76

Av.10:- **12/02/2026** - **Prenotação nº 552.748 de 02/02/2026**.-
Procedo esta averbação "ex-officio", por força do disposto no art. 440-AQ, § 1º, letra "a", do Provimento nº 149/2025 do CNJ, para ficar constando que o Código de Endereçamento Postal - CEP do imóvel objeto desta matrícula é 02404-060.- (Eduardo Nishi Rangel, Escrevente Habilitado - Fabiano Rocha da Cunha, Escrevente autorizado).-

Selo Digital: 1132823310000000088051626F

Av.11:- **12/02/2026** - **Prenotação nº 552.748 de 02/02/2026**.-
Do requerimento de 21 de janeiro de 2026, e da certidão expedida em 21 de janeiro de 2026, pelo Juízo de Direito da 6ª Vara Cível do Foro Regional I - Santana, desta Capital, e nos termos do artigo 828 do CPC, verifica-se que foi distribuída em 22 de setembro de 2025 e admitida em juízo, a Ação de Execução de Título Extrajudicial sob nº 4009728-23.2025.8.26.0001, à 6ª Vara Cível do Foro Regional I - Santana, desta Capital, tendo como exequente, **BANCO BRADESCO S/A.,** CNPJ. nº 60.746.948/0001-12, e como executados: 1) **DELUCCA COMERCIO DE ALIMENTOS LTDA,** CNPJ. nº 03.621.761/0001-59; e, **MARIA CRISTINA RODRIGUEZ FERNANDEZ**, já qualificada, cujo valor da causa é de R$ 320.700,39. (Eduardo Nishi Rangel, Escrevente Habilitado - Fabiano Rocha da Cunha, Escrevente autorizado).-

Selo Digital: 1132823310000000088051426J

Av.12:- **25/06/2026** - **Prenotação nº 560.387 de 24/06/2026**.-
Do Relatório de Consulta de Indisponibilidade cadastrado em 23 de junho de 2026, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, verifica-se que, por determinação do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP, nos autos do processo nº 1001267-09.2025.5.02.0074 do Juízo de Direito da 74ª Vara do Trabalho de São Paulo, do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região (Protocolo de Indisponibilidade nº 202606.2317.04768347-IA-662), **ficam indisponíveis os bens** de **MARIA CRISTINA RODRIGUEZ FERNANDEZ**.- (Flávio Firmino Silva, Escrevente habilitado - Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado).-

Selo Digital: 1132823310000000093529426L

Continua no verso

43.928

MATRÍCULA	FICHA	CNM
43.928	03 verso	113282.2.0043928-76

Av.13:- 23/10/2026 - Prenotação nº 562180 de 27/07/2026.-

Pelo requerimento datado de 23 de julho de 2.026, subscrito pelo credor fiduciário, **BANCO INTER S.A,** já qualificado, instruído com a intimação feita a fiduciante, **MARIA CRISTINA RODRIGUEZ FERNANDEZ**, separada judicialmente, já qualificada, e da certidão de decurso de prazo sem purgação de mora, devidamente arquivados junto ao processo de intimação nº 3.531, prenotado sob nº 562.180 em 27 de julho de 2.026, nesta Serventia, e nos termos do requerimento datado de 09 de outubro de 2.026, procede-se nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei Federal n.º 9.514/97, modificada pela Lei 10.931/04, a **CONSOLIDAÇÃO da propriedade do imóvel objeto desta matrícula**, em nome do credor fiduciário, **BANCO INTER S.A.** Dá-se ao presente para efeitos fiscais o valor de R$ 67.500,00.- (Caroline de Souza Caleguer Machado, Escrevente Habilitada - Ricardo Rodrigues de Andrade, Escrevente autorizado).-

Selo Digital: 1132823310000003190899 26U

GEORGE TAKEDA, 3º Oficial de Registro de Imóveis, código (CNS): 11328-2, CERTIFICA, nos termos do art. 19, §§ 9º e 11, da Lei Federal nº 6.015, de 31/12/1973, incluídos pelo art. 11 da Lei nº 14.382, de 27/06/2022, que a presente é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a **situação jurídica atualizada do imóvel com respeito às alienações, ônus reais, prenotações e existência de ações reais e pessoais reipersecutórias**, até a data de **23/10/2026**, salvo o que já se encontra noticiado anteriormente. Serve a presente como certidão **VINTENÁRIA** no caso de a matrícula ou registro anterior tiver sido feito há mais de 20 anos. O referido é verdade e dá fé. São Paulo, **27/10/2026**. Assinado digitalmente.

```
Oficial...:  R$ 45,88
Estado....:  R$ 13,04
IPESP.....:  R$ 8,92
Reg.Civil.:  R$ 2,41
Trib.Just.:  R$ 3,15
ISSQN.....:  R$ 0,94
MP........:  R$ 2,20

TOTAL.....: R$ 76,54
```

Pedido n.º 1365270 de **09/10/2026**.

Recibo provisório de serviço: 0000001365270

https://nfe.prefeitura.sp.gov.br/rps.aspx

QR Code Selo Digital

1132823C30000001719828260

https://selodigital.tjsp.jus.br

Assinado digitalmente por
ANDRE SHODI HIRAI:16504332800
Data: 27/10/2026, 11:46 · São Paulo - SP
Motivo: Emissão de certidão digital — Protocolo 1365270