

matrícula

12.451

ficha

1

São Caetano do Sul, 19 de dezembro de 1990

CNS 11.147-6

"A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO DUPLEX nº 113, localizado nos 11º e 12º andares, do "EDIFÍCIO VALÉRIA", a rua PIAUI, nº 990, nesta cidade, Comarca e Primeira Circunscrição Imobiliária, com a área útil de 138,43m², a área comum de divisão proporcional de 26,48m², a área comum de divisão não proporcional (duas vagas de garagem) de 49,76m², e a área total construída de 214,67m², correspondendo a fração ideal de 3,7479% no terreno e demais coisas de uso comum, localizado na parte posterior do Edifício, sendo que na sua parte inferior, situada no 11º andar, confronta-se, pela frente, tomando-se por base o alinhamento da rua Piauí, com o hall do andar e caixa de escadas e pelo lado esquerdo, com a parede lateral esquerda do Edifício, pelo lado direito, com a parede inferior do apartamento 114 e pelos fundos, com o recuo de fundos do Edifício e na parte superior, situada no 12º andar, confronta-se, pela frente, com o hall do andar e caixa de escadas, pelo lado direito, com a parte superior do apartamento 114, pelo lado esquerdo, com a parede lateral esquerda do Edifício e pelos fundos, com o recuo de fundos do Edifício".

CADASTRO MUNICIPAL:- Inscrição nº 04-020-021 (Todo o prédio).

PROPRIETÁRIA:- ROQUE E SEABRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede em São Paulo, a rua Estados Unidos, nº 89, CGC/MF. nº 43.338.441/0001/00.

REGISTRO ANTERIOR:- R.3/10.437 de 09 de maio de 1988 (CONDOMÍNIO R.8/10.437 de 28 de setembro de 1990) deste Cartório.

0 Oficial

(Bel. José Fernando De Conti)

R.1/12.451, em 19 de dezembro de 1990.- PROTOCOLO 12.984.-

VENDA E COMPRA: Por Instrumento Particular lavrado nas formas legais, com força de Escritura Pública, datado de 07 de novembro de 1990, devidamente assinado pelas partes e duas testemunhas, a proprietária acima identificada, representada na forma de seu contrato social, pelos sócios, Sebastião Cardoso Seabra e Roque Willer Affonso, transmitiu a unidade matriculada por venda feita a PAULO SERGIO FURLAN BRAGA, brasileiro, solteiro, maior, técnico de contabilidade, RG.15.693.291, SP, CPF. nº 057.027.378/14, residente e domiciliado nesta cidade, a Avenida Tietê, nº 753, pelo preço certo e ajustado de R\$7.120.184,00 (Sete milhões, cento e vinte mil e cento e oitenta e quatro cruzeiros), mediante as cláusulas e condições constantes do título, do qual fica cópia microfilmada em Cartório.

Registrado por

(Bel. José Fernando De Conti - Oficial)

(CONTINUA NO VERSO)

CNS 11.147-6

R.2/12.451, em 19 de dezembro de 1990.- PROTOCOLO 31.984.-
HIPOTECA. Pelo Instrumento Particular referido no R.1, retro
 o proprietário, digo, o proprietário já qualificado, PAULO SÉR-
 GIO FURLAN BRAGA, se confessou devedor a ROQUE E SEABRA EM-
-PREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já identificada e na forma
 em que se acha representada, da importância financiada de R\$
 4.979.150,00 (Quatro milhões, novecentos e setenta e nove mil
 e cento e cinquenta cruzeiros), que acrescida de juros à taxa
 nominal de 10,500% ao ano, e a taxa efetiva de 11,020% ao ano,
 e demais encargos, será paga por meio de 192 (cento e noventa-
 e duas) parcelas mensais e consecutivas, do valor inicial de
 R\$ 74.466,34 (Setenta e quatro mil, quatrocentos e sessenta e
 seis cruzeiros e trinta e quatro centavos), vencendo-se a pri-
 meira delas no dia 07 de dezembro de 1990, e as demais subse-
 quentemente, amortizáveis pelo Sistema TP, reajustáveis pelo
 Plano de Equivalência Salarial por categoria profissional, com
 as demais condições constantes do título, do qual fica
 cópia microfilmada em Cartório, e para o que, deu como garan-
 tia, em PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA, o imóvel matricu-
 lado, por ele havido, conforme o R.1, retro.....

Registrado por
 (Bel. José Fernando De Conti - Oficial)

Av.3/12.451, em 19 de dezembro de 1990.- PROTOCOLO 31.984.-
CESSÃO DE CRÉDITO HIPOTECÁRIO: Pós disposição contida na
 cláusula 19ª (decima nona) do Instrumento Particular referido
 no R.1, retro, e nos termos dos Artigos 1065 e seguintes do Co-
 digo Civil Brasileiro e ainda, consoante o Artigo 3º, Inciso
 III da Lei 4380/64, ROQUE E SEABRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRI-
OS LTDA, já identificada, e na forma em que se acha represen-
 tada, cedeu e transferiu a totalidade de seu crédito hipoteca-
 rio decorrente do R.2, desta, no valor de R\$ 4.979.150,00 (Quatro
 milhões, novecentos e setenta e nove mil, e cento e cinquenta
 cruzeiros), em favor do BANCO ITAÚ S/A, com sede em São Paulo
 Capital, a rua Boa Vista, nº 176, CGC/MF. nº 60.701.190/0001/04, no
 âmbito de sua carteira de crédito imobiliário, e na qualidade
 de agente financeiro do Sistema Financeiro da Habitação, repre-
 sentado por Elizabeth Maria Prieto Pereira e por Eduardo Meda
 Solai, que se subrogou em todos os direitos e ações da mencio-
 nada cessão.....

Averbado por
 (Bel. José Fernando De Conti - Oficial)

R.4/12.451, em 30 de dezembro de 1999.- PROTOCOLO 45.212.-
HIPOTECA LEGAL: Por R. Mandado Judicial de três (3) de dezembro (12) de mil
 novecentos e noventa e nove (1999), subscrito pela Diretora de Serviço, Ana Maria Corço-
 via e assinado pelo MM. Juiz de Direito, Exmo. Sr. Dr. Rogério Sartori Astolphi, com o R.
 Cumpra-se, de 16/12/1999, do MM. Juiz de Direito
 (CONTINUA NA FICHA Nº 2)

matrícula

12.451

ficha

2

Em 30 de dezembro de 1999.-

(CONTINUAÇÃO DA FICHA 1) - (do MM. Juiz de Direito) Corregedor Permanente deste Cartório, Exmo. Sr. Dr. Sérgio Noboru Sakagawa, passado nos autos nº 252/99, de Ação Ordinária de Indenização por Dano Material e Moral, em trâmite pelo Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Piraju, deste Estado, verifica-se que sobre a unidade matriculada, de propriedade de PAULO SERGIO FURLAN BRAGA, foi instituída **HIPOTECA JUDICIAL**, em favor de **LUIZ ANTONIO LOPES**, brasileiro, RG 9.791.625-SSP-SP, CPF 011.629.048-01, Advogado inscrito na OAB/SP sob nº 62.731, com escritório na Rua Joaquim Teotônio de Araújo, 90, Piraju-SP, casado no regime da comunhão parcial de bens, após a Lei 6515/77 com MARIA LUIZA GATI DE BARROS LOPES, RG 11.907.466-SSP-SP, CPF 031.402.948/67, brasileira, funcionária pública, residente e domiciliada na Rua Lindolfo Camargo Alves, 818, Timburi-SP, em face da execução dos honorários advocatícios que lhe são devidos por força de decisão Judicial prolatada no referido processo, no valor de R\$4.000.000,00 (quatro milhões de reais).

Registrado por

(Bel. José Fernando De Conti - Oficial)

Av.5/12.451, em 06 de julho de 2.000.- PROTOCOLO 45.996.-

RETIFICAÇÃO:- Por requerimento de onze de março de dois mil (11/03/2000), formulado por Luiz Antonio Lopes, com a firma reconhecida pelo 1º Tabelião de Notas de Piraju, deste Estado e tendo em vista a Certidão de 7 de fevereiro de 2.000, passada nos Autos de Execução de Sentença - Honorários Advocatícios que o requerente move contra PAULO SÉRGIO FURLAN BRAGA. Proc. 252/99, da 2ª Vara Cível da Comarca de Piraju, deste Estado, subscrita e assinada pela Diretora de Serviço, Ana Maria Corcovia, Matr. 313.964-9-TJ, procede-se a presente para ficar consignado que ao contrário do mencionado no registro 4 retro-supra, por erro no R. Mandado que deu origem ao mesmo, a prestação pecuniária geradora da hipoteca legal, corresponde ao valor de R\$153.567,92 (cento e cinquenta e três mil, quinhentos e sessenta e sete reais e noventa e dois centavos).-

Averbado por

(Bel. José Fernando De Conti - Oficial)

R.6/12.451, em 06 de julho de 2.000.- PROTOCOLO 45.997.-

PENHORA:- Por Carta Precatória de vinte e quatro de março de dois mil (24/03/2000) onde figuram como deprecante, o Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Piraju - SP e deprecado o Juízo da 3ª Vara Cível desta Comarca, para onde foi distribuída e registrada sob nº 423/2000, em dez de abril de dois mil (10/04/2000) servindo a mesma de Mandado, por determinação constante de despacho do Exmo. Sr. Dr. Sérgio Noboru Sakagawa, MM. Juiz de Direito (12/04/2000), verifica-se que no Proc. 252/99 do Juízo Deprecante, por decisão do Exmo. Sr. Dr. Paulo André Bueno de Camargo, foi decretada a **PENHORA** do imóvel matriculado para garantia de execução de sentença requerida por **LUIZ ANTONIO LOPES**, já qualificado, no valor de R\$153.567,92 (cento e cinquenta e três mil, quinhentos e sessenta e sete reais e noventa e dois centavos), havendo sido nomeado depositário o Dr. SERGIO HENRIQUE ASSAF GUERRA, brasileiro, Advogado, OAB 109.193, com escritório na Rua Cel. Joaquim Teotônio de Araújo, 90, Piraju-SP.

Registrado por

(Bel. José Fernando De Conti - Oficial)

Av.7 - M. 12.451, em 11 de dezembro de 2006.-

PROTOCOLO 58.479.-

LEVANTAMENTO DE PENHORA: Pelo Ofício nº 1772/06 - PTS processo n.º 586/01 - Embargos de Terceiro, datado de onze (11) de agosto de dois mil e seis (2006), assinado pela MMª Juíza Substituta da 2ª Vara Cível da Comarca de Pirajú,

(continua no verso)

matrícula

12.451

ficha

2

(VERSO)

CNS 11.147-6

Av.10-M.1.158, em 03 de dezembro de 2019, - PREN:97.959 de 27 de novembro de 2019 deste Estado, Dr. Fabiana Kumai, extraído dos Autos n° 586/01, movido por Antonio Carlos Venancio, em face de Luiz Antonio Lopes, verifica-se que foi determinado o **cancelamento da hipoteca legal registrada sob n.º 04, por consequência também a av.5, e bem como o registro n° 06 com relação a penhora assentada.**-

Averbado por

(José Carlos B. Meneghin - Escrevente Autorizado)

Av.8 - M. 12.451, em 14 de janeiro de 2010.-

PROTOCOLO 66.308.-

PENHORA:- Pela Certidão de Averbação de Penhora emitida via *Penhora-Online*, datada de vinte e três (23) de dezembro de dois mil e nove (2009), aqui recebida na mesma data, extraído dos autos da Ação de Execução Fiscal n° 739/2009, processados perante a 2ª Ofício Cível desta Comarca, promovida por Condomínio do Edifício Valéria, CNPJ n.º 59.959.577/0001-78, em face de **PAULO SERGIO FURLAN BRAGA**, já qualificado, verifica-se que a unidade autônoma matriculada foi **penhorada**, para a garantia do crédito no valor de R\$32.956,02 (trinta e dois mil, novecentos e cinquenta e seis reais e dois centavos), tendo sido nomeado depositário o próprio executado.-

Averbado por

(Bel. Nilson Roberto Simone - Escrevente Autorizado)

Av.9 - M. 12.451, em 29 de outubro de 2015.-

PRENOTAÇÃO 84.500.-

CANCELAMENTO DE PENHORA: - Pelo Mandado datado de dez (10) de fevereiro de dois mil e doze (2012), assinado pela MMª Juíza Substituta de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca, Dra. Fernanda Salvador Veiga, Processo n° 565.01.2008.007034-4/000000-000, n° de ordem 739/2008, verifica-se que foi determinado o **CANCELAMENTO DA PENHORA**, averbada sob n° 8 nesta matrícula.-

Averbado por

(Bel. Fernando G. Zachert De Conti - Substituto do Oficial)

Av.10-M.12.451, em 03 de outubro de 2018.- PREN:93.750 de 26 de setembro de 2018.

ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL:- Pelo instrumento particular datado de dois (02) de agosto de dois mil e dezoito (2018), formulado pelo Itaú Unibanco S.A., com seu Estatuto Social aprovado pela Assembleia Geral e Extraordinária realizada em 30.04.2009, com a ata registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob n° 32.451/10-6 em 19.01.2010 e posteriores alterações, microfilmada neste Cartório sob n° 67.109, verifica-se que o BANCO ITAÚ S.A. alterou sua razão social para **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, com sede em São Paulo, Capital, na Praça Alfredo Egidio de Souza Aranha, n° 100, torre Olavo Setubal, CNPJ/MF n° 60.701.190/0001-04.-

Averbado por

(Ronaldo Colucci - Escrevente Autorizado)

Selo Digital: 111476331000000000520182

Av.11-M.12.451, em 03 de outubro de 2018.- PREN:93.750 de 26 de setembro de 2018.-

CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Pelo instrumento particular datado de dois (02) de agosto de dois mil e dezoito (2018), o credor fiduciário, **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, já qualificado, autorizou o **cancelamento da hipoteca, registrada sob n° 2 e averbada sob n° 3** nesta matrícula.-

Averbado por

(Ronaldo Colucci - Escrevente Autorizado)

Selo Digital: 111476331000000000521180

(continua na ficha)

matrícula

12.451

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

ficha

03

Em

5 de Dezembro de 2019

CNS 11.147-6

Av.12 - M.12.451, em 05 de dezembro de 2019.-PREN.98.002 de 02 de dezembro d 2019.-
PENHORA:- Pela Certidão de Penhora emitida via *Penhora-Online*, expedida em vinte e nove (29) de novembro de dois mil e dezenove (2019), auto realizado em 12 de novembro de 2019, extraído dos autos da Execução Civil Ordem nº 0004999-58.2019.8.26.0348, processados perante o 4º Ofício Judicial de Mauá - SP, promovida por GIOVANNA SANTE CORNIATTI, CPF/MF nº 458.702.088-58, em face de **PAULO SERGIO FURLAN BRAGA**, CPF/MF nº 057.027.378-14, verifica-se que a unidade autônoma matriculada foi PENHORADA, para a garantia da dívida no valor de R\$20.134,30 (vinte mil, cento e trinta e quatro reais e trinta centavos), tendo sido nomeado como depositário PAULO SERGIO FURLAN BRAGA. Isento de emolumentos por ser beneficiária de assistência judiciária gratuita.-.-

Averbado por

(Ronaldo Colucci - Escrevente Autorizado)

Selo Digital: 1114763E1000000004099119P

Av.13 - M.12.451, em 07 de fevereiro de 2020.-PREN. 98.528 de 24 de janeiro de 2020.
PENHORA:- Pela Certidão de Penhora emitida via *Penhora-Online*, expedida em vinte e três (23) de janeiro de dois mil e vinte (2020), auto realizado em 09 de dezembro de 2019, extraído dos autos da Execução Civil Ordem nº 00063595620198260565, processados perante o 1º Ofício Cível desta Comarca, promovida por HDP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACAO LTDA., CNPJ nº 23.857.602/0001-65 e PRO-STAMP PROJETOS E FABRICACAO DE FERRAMENTAS LTDA., CNPJ nº 67.173.641/0001-19, em face de **PAULO SERGIO FURLAN BRAGA**, CPF/MF nº 057.027.378-14, e METALSINC INDUSTRIA E COMERCIO LTDA-EPP, CNPJ nº 18.121.788/0001-50, verifica-se que a unidade autônoma matriculada foi PENHORADA, para a garantia da dívida no valor de R\$464.484,85 (quatrocentos e sessenta e quatro mil, quatrocentos e oitenta e quatro reais e oitenta e cinco centavos), tendo sido nomeado como depositário PAULO SERGIO FURLAN BRAGA.

Averbado por

(Ronaldo Colucci - Escrevente Autorizado)

Selo Digital: 1114763310000000046161205

Av.14- M.12.451, em 01 de junho de 2020.-PREN. 99.326, de 28 de maio de 2020.
INDISPONIBILIDADE:-Pelo Protocolo de Indisponibilidade 202005.2218.01156345-IA-440, datado de vinte e dois (22) de maio de dois mil e vinte (2020), expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens -CNIB, processo nº 10019398120155020263, emitido pela Secretária do Juízo Auxiliar em Execução de São Paulo - TST - Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, foi decretado a INDISPONIBILIDADE dos bens de PAULO SERGIO FURLAN BRAGA, CPF/MF nº 057.027.378-14, já qualificado.

Averbado por:

(João Henrique dos S. Menezes - Escrevente Autorizado)

Selo Digital: 1114763E1000000005156120E

Av.15 - M.12.451, em 27 de maio de 2021.-PREN. 102.992 de 05 de abril de 2021.

(CNS 11.147-6)

INDISPONIBILIDADE:- Pelo Protocolo de Indisponibilidade nº 202103.2909.01552520-IA-061, datado de vinte e nove (29) de março de dois mil e vinte um (2021), da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, processo nº 10005299220165020411, emitido pelo TST - Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEP, **foi decretada a indisponibilidade dos bens e direitos de PAULO SERGIO FURLAN BRAGA**, CPF/MF nº 057.027.378-14, já qualificado.

Averbado por:

(Ronaldo Colucci - Substº do Oficial Interino)

Selo Digital: 1114763E1000000008533021B

Av.16.- M. 12.451, em 14 de setembro de 2021.-PREN.104.847 de 27 de julho de 2021.

INDISPONIBILIDADE:- Pelo Protocolo de Indisponibilidade nº 202107.2314.01734212-IA-940, datado de vinte e três (23) de julho de dois mil e vinte e um (2021), da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, processo nº 10011136220165020411, emitido pelo TST - Tribunal Superior do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - São Paulo - SP - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEP, **foi decretada a indisponibilidade dos bens de PAULO SERGIO FURLAN BRAGA**, CPF/MF nº 057.027.378-14, já qualificado.

Averbado por:

(Nathália C. Cavalcante Sobrinho - Escrevente Autorizado)

Selo Digital: 1114763E1000000009744321Y

Av.17 - M.12.451, em 20 de junho de 2022.-PREN. 108.379 de 25 de abril de 2022.

INDISPONIBILIDADE:- Pelo Protocolo de Indisponibilidade nº 202204.2217.02109944-IA-310, datado de vinte e dois (22) de abril de dois mil e vinte e dois (2022), da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, processo nº 10005299220165020411, emitido pelo TST - Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEP, **foi decretada a indisponibilidade dos bens de PAULO SERGIO FURLAN BRAGA**, CPF/MF nº 057.027.378-14, já qualificado.

Averbado por:

(Ronaldo Colucci - Substº do Oficial Interino)

Selo Digital: 1114763E1000000012302822D

Av.18 - M.12.451, em 16 de novembro de 2023.-PREN.114.557 de 07 de novembro de 2023.

INDISPONIBILIDADE:- Pelo Protocolo de Indisponibilidade nº 202310.2012.02994421-IA-560, datado de vinte (20) de outubro de dois mil e vinte e três (2023), da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, processo nº 10009992620165020411, emitido pelo TST - Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEP, **foi decretada a indisponibilidade dos bens de PAULO SERGIO**

matrícula

12.451

ficha

04

Em 16 de Novembro de 2023

CNS 11.147-6

FURLAN BRAGA, CPF/MF nº 057.027.378-14, já qualificado.

Averbado por:

(Ronaldo Colucci - Escrevente Substituto)

Selo Digital: 1114763E10000000166193231

Av.19- M.12451 em 10 de dezembro de 2025.- PREN.124.172 de 01 de dezembro de 2025.

AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA:- Pelo Requerimento datado de 01 de dezembro de 2025, e da Certidão expedida pela 1ª Vara Judicial de Embu das Artes - SP, **procedo a presente averbação nos termos do Artigo 828 do Código Processual Civil**, para constar a existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários, extraído dos autos nº 1005726-21.2025.8.26.0176, distribuída em 23/07/2025, tendo como *exequente* BANCO BRADESCO S.A., CNPJ nº 60.746.948/0001-12, e como *executados* MAQUIGERAL ENERGIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE MÁQUINAS LTDA., CNPJ nº 05.198.319/0001-97 e **PAULO SERGIO FURLAN BRAGA**, CPF nº 057.027.378-14, sendo o valor da causa de 6.534.021,14 (seis milhões e quinhentos e trinta e quatro mil e vinte e um reais e quatorze centavos).-

Averbado por:

(João Henrique dos S. Menezes - Escrevente Autorizado)

Selo Digital: 111476331000000023324225W

Av.20- M.12451 em 12 de fevereiro de 2026. PREN.124.942 de 30 de janeiro de 2026. -

PENHORA:- Pela Certidão de Penhora datada de 29 de janeiro de 2026, auto realizado em 22 de outubro de 2025, extraído do Processo de Execução Civil nº 10438799720248260002, do 13º Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro - São Paulo - SP, promovida por **TICKET SOLUCOES HDFGT S/A.**, CNPJ nº 03.506.307/0001-57, em face de MAQUIGERAL ENERGIA INDUSTRIA E COMERCIO DE MAQUINAS LTDA., CNPJ nº 05.198.319/0001-97 e **PAULO SERGIO FURLAN BRAGA**, CPF nº 057.027.378-14, verifica-se que **o imóvel matriculado foi PENHORADO**, para a garantia do crédito no valor de R\$629.176,92 (seiscentos e vinte e nove mil e cento e setenta e seis reais e noventa e dois centavos), tendo sido nomeado depositário PAULO SERGIO FURLAN BRAGA, já qualificado.-

Averbado por:

(João Henrique dos S. Menezes - Escrevente Autorizado)

Selo Digital: 111476331000000023844726B