



ADEMAR FIORANELLI, 7º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, atendendo pedido verbal da parte interessada, CERTIFICA que revendo o LIVRO 2 de Registro Geral, da serventia a seu cargo, nele foi aberta a matrícula a seguir reprografada, e os atos nela praticados:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - CNS - 12459-4

matrícula

211.421

ficha

01

São Paulo,

11 de outubro de 2021

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 12, localizado no 1º andar, integrante do empreendimento denominado "PÁTIO MOOCA", situado na rua Ibitinga, nº 263, no **ALTO DA MOOCA**, com a área privativa do apartamento de 132,29550m²; área privativa do depósito de 1,97000m² (corresponde ao depósito nº 66, localizado no 3º subsolo); área privativa das garagens de 29,61000m² (corresponde as vagas de garagem nºs 306M, 307M e 311M, localizadas no 3º subsolo); área comum de 87,32338m²; área total de 251,19888m² e fração ideal no solo de 1,1068898.

CONTRIBUINTE: nº 052.034.0015-6 / 0016-4 (área maior).

PROPRIETÁRIA: WU MOOCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF nº 31.829.694/0001-06, NIRE 35235375267, com sede nesta Capital, na rua Cardeal Arcoverde, nº 359, conjunto 91, sala 05, 9º andar.

REGISTRO ANTERIOR: R. 04 (14/01/2019) da matrícula nº 191.684, aberta em 21/07/2017.

selo: 124594311OK000486862UC21V

Antonio Carlos B. Câmara
OFICIAL SUBSTITUTO

A(O) escrevente: _____
Av. 01, em 11 de outubro de 2021.

a) Conforme averbação feita sob o nº 03, em data de 21/07/2017, na matrícula nº 191.684, desta Serventia, o empreendimento denominado "PÁTIO MOOCA", do qual faz parte integrante o apartamento matriculado foi submetido ao "regime de afetação", previsto nos artigos 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64, introduzido pela Lei nº 10.931/2004.

b) Conforme registro feito sob o nº 08, em data de 26/09/2019, na matrícula nº 191.684, desta Serventia, o imóvel matriculado (além de outros), acha-se **HIPOTECADO** ao BANCO BRADESCO S/A, inscrito no CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12, NIRE 35300027795, com sede na cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, em Osasco, neste Estado, para garantia do empréstimo concedido no valor de R\$32.085.503,06 (trinta e dois milhões, oitenta e cinco mil, quinhentos e três reais e seis centavos).

selo: 124594331IQ000486863OU210

Antonio Carlos B. Câmara
OFICIAL SUBSTITUTO

A(O) escrevente: _____
Av. 02, em 11 de outubro de 2021 - (PRENOTAÇÃO nº 475.009 de 26/08/2021).

Matrícula aberta nesta data, nos termos do instrumento particular de 23/08/2021, que originou o registro da instituição condominial.

(continua no verso)



matricula

211.421

ficha

01

verso

selo: 124594331CI000486864TV21C

Antonio Carlos B. Câmara
OFICIAL SUBSTITUTO

A(O) escrevente: - _____

Av. 03, em 04 de maio de 2023- (PRENOTAÇÃO nº 523.028 de 17/04/2023).

Pelo instrumento particular de 20/12/2021, na forma das leis nºs 4.380/64 e 9.514/97, o **BANCO BRADESCO S/A**, autorizou o cancelamento parcial da hipoteca, registrada sob o nº 08, na matrícula nº 191.684 e referida no item "b" da Av.01, vão somente com relação ao imóvel desta matrícula, que fica livre da garantia hipotecária.

selo: 124594331NC000839104UK23Z

Renan Barros de Sousa
ESCR. AUTORIZADO

A(O) escrevente: - _____

R. 04, em 04 de maio de 2023- (PRENOTAÇÃO nº 523.028 de 17/04/2023).

Pelo instrumento particular de 20/12/2021, na forma das leis nºs 4.380/64 e 9.514/97, **WU MOCCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, VENDEU a **SILVANA MARTINS E MARTINS**, brasileira, empresária, RG nº 12.413.422-SSP/SP e CPF/ME nº 065.752.818-85 e seu marido **CARLOS ALBERTO MARTINS**, brasileiro, empresário, RG nº 15909751-SSP/SP e CPF/ME nº 044.795.818-63, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na praça Visconde de Sousa Fontes, nº 302, ap. 31, sendo ele representado por ela, nos termos da procuração referida no título, o imóvel pelo valor de R\$1.212.882,65 (um milhão, duzentos e doze mil, oitocentos e oitenta e dois reais e sessenta e cinco centavos), sendo R\$217.702,77 através de recursos próprios.

selo: 124594321QT000839105MK23K

Renan Barros de Sousa
ESCR. AUTORIZADO

A(O) escrevente: - _____

R. 05, em 04 de maio de 2023- (PRENOTAÇÃO nº 523.028 de 17/04/2023).

Pelo instrumento particular de 20/12/2021, na forma das leis nºs 4.380/64 e 9.514/97, **SILVANA MARTINS E MARTINS** e seu marido **CARLOS ALBERTO MARTINS**, já qualificados, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE o imóvel ao **ITAÚ UNIBANCO S/A**, inscrito no CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04, NIRE 35300023978, com sede nesta Capital, na praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, Torre Olavo Setubal, para

(continua na ficha 02)



LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO - CNS - 12459-4

matricula

211.421

ficha

02

São Paulo,

04 de maio de 2023

garantia da dívida de R\$1.021.084,19 (um milhão, vinte e um mil e oitenta e quatro reais e dezenove centavos), a ser paga por meio de 240 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 20/01/2022, no valor de R\$13.013,22. A alienação fiduciária em garantia vigorará pelo prazo necessário ao integral pagamento do crédito do fiduciário, sujeitando-se às disposições deste instrumento e da Lei nº 9.514 de 20/11/1997. Os juros e as demais cláusulas e condições constam do título. A propriedade é transferida ao credor em caráter RESOLÚVEL. Avaliação do imóvel para fins de Leilão Público: R\$1.257.000,00 (um milhão, duzentos e cinquenta e sete mil reais).

selo: 124594321IT000839106WP23E

Renan Barros de Sousa
ESCR. AUTORIZADO

A(O) escrevente:-

Av. 06, em 03 de maio de 2024- (PRENOTAÇÃO nº 554.837 de 05/04/2024).

À vista do requerimento firmado em 04/04/2024, e da Certidão expedida em 05/04/2024, pelo D. Juízo de Direito da 13ª Vara Cível do Foro Central Cível desta Capital, extraída do (processo nº 1039290-59.2024.8.26.0100), faço constar, na forma prevista no artigo 828 do Código de Processo Civil, a existência da Ação de Execução de título Extrajudicial - Espécies de Títulos de Crédito, distribuída no dia 18/03/2024 e admitida em Juízo, na qual figuram como exequente: BANCO DAYCOVAL S/A, CNPJ/MF nº 62.232.889/0001-90, com sede nesta Capital, na avenida Paulista, nº 1.793, e como executados: o proprietário condicional e devedor fiduciante: CARLOS ALBERTO MARTINS, já qualificado, e SUNS - ACESSÓRIOS E PEÇAS PARA AUTOS LTDA, CNPJ/MF nº 72.800.071/0001-80, cujo valor da causa é R\$213.960,07 (duzentos e treze mil, novecentos e sessenta reais e sete centavos).

selo: 124594331RJ001084025UV24V

Elvis C. dos Santos
ESCR. AUTORIZADO

A(O) escrevente:-

Av. 07, em 12 de setembro de 2024- (PRENOTAÇÃO nº 569.959 de 27/08/2024).

À vista do requerimento firmado em 23/08/2024, e da Certidão expedida em 20/08/2024, pelo D. Juízo de Direito da 20ª Vara Cível do Foro Central Cível, desta Capital, extraída do (processo nº 1133153-69.2024.8.26.0100), faço constar, na forma prevista no artigo 828 do Código de Processo Civil, a existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Obrigações, distribuída no dia 20/08/2024 e

(continua no verso)



matrícula

211.421

ficha

02

verso

CNM: 124594.2.0211421-27

admitida em Juízo, na qual figuram como exequente: BANCO DO BRASIL S/A, inscrito no CNPJ/MF nº 00.000.000/0001-91; e como executados: 1) SUNS - ACESSÓRIOS E PEÇAS PARA AUTOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 72.800.071/0001-80; **2) THAYS ANNE MARTINS**, CPF/MF nº 409.470.998-32, e **3) os proprietários condicionais e devedores fiduciantes SILVANA MARTINS E MARTINS e seu marido CARLOS ALBERTO MARTINS**, já qualificados, cujo valor da causa é de R\$12.625.160,59 (doze milhões, seiscentos e vinte e cinco mil, cento e sessenta reais e cinquenta e nove centavos).

selo: 124594331GX001174465BV24C

A(O) escrevente:-

Clayton N. Vasconcellos
ESCR. AUTORIZADO**Av. 08, em 16 de dezembro de 2025-** (PRENOTAÇÃO nº 588.265 de 10/03/2025).

À vista dos requerimentos de 07/03/2025, 27/03/2025, 18/06/2025, 25/07/2025, 25/08/2025, 25/11/2025 e 10/12/2025, e da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025, expedida pela Prefeitura desta Capital em 09/12/2025, faço constar que o imóvel matriculado é lançado individualmente pela mesma Prefeitura por meio do contribuinte nº 052.034.0136-5.

selo: 124594331CR001494392WB256

A(O) escrevente:-

Andréia Zaramella
Escrevente Autorizada**Av. 09, em 16 de dezembro de 2025-** (PRENOTAÇÃO nº 588.265 de 10/03/2025).

Pelos requerimentos de 07/03/2025, 27/03/2025, 18/06/2025, 25/07/2025, 25/08/2025, 25/11/2025 e 10/12/2025, firmados pelo fiduciário credor **ITAÚ UNIBANCO S/A**, já qualificado, e à vista da regular notificação feita aos fiduciantes devedores **SILVANA MARTINS E MARTINS** e seu marido **CARLOS ALBERTO MARTINS**, já qualificados, e da certidão do decurso do prazo sem purgação da mora, devidamente arquivada junto ao processo de intimação digital desta Serventia, procede-se à consolidação da propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome do fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S/A**, já qualificado, em virtude de ter decorrido o prazo de 15 (quinze) dias sem que os fiduciantes devedores tenham efetuado o pagamento das prestações e demais encargos em atraso. Recolhido o imposto de transmissão devido, dá-se à presente para efeitos fiscais, o valor de R\$1.257.000,00 (um milhão, duzentos e cinquenta e sete mil reais). Domínio este ainda sujeito ao cumprimento do disposto no art. 27 §§ 1º, 2º, 5º e

(continua na ficha 03)



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - CNS - 12459-4

matrícula

211.421

ficha

03

CNM: 124594.2.0211421-27
16 de dezembro de 2025

São Paulo,

6º da Lei 9.514/97.

selo: 124594331VF001494393GU25Q

Andréia Zaramella
Escrevente Autorizada

A(O) escrevente:-

*** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRICULA ***

v



CERTIFICO e dou fé que a presente certidão foi extraída nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/73, mediante cópia reprográfica do inteiro teor da matrícula nela referida e representa a situação jurídica do imóvel, abrangendo ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, que tenham sido objeto de registro ou averbação, bem como a indicação de PRENOTAÇÕES, ocorridas até a data de sua emissão. No caso de se tratar de Certidão Digital, o documento eletrônico deverá ser assinado com Certificado Digital ICP – Brasil, devendo ser conservada em meio eletrônico para a manutenção de sua validade. NADA MAIS CONSTANDO em relação ao imóvel.

O Distrito de Guaiunazes pertenceu ao 1º Cartório de 27-07-1865 até 25/12/1927; ao 3º Cartório de 26/12/1927 até 09/08/1931; ao 7º Cartório de 10/08/1931 até 14/05/1939; ao 9º Cartório de 15/05/1939 até 31/12/1971; ao 7º Cartório de 01/01/1972 até esta data. O 33º Subdistrito do Alto da Mooca - pertence a este Cartório de 23 de dezembro de 1938 (data em que foi criado), até hoje, sendo que para fins filiatórios, o interessado deverá solicitar certidões nos 1º, 3º, 6º, 9º e 11º Oficiais de Registros de Imóveis da Capital. O 16º Subdistrito da Mooca - pertenceu ao 1º Cartório de 27-07-1865 até 22-12-1912; ao 3º Cartório de 24-12-1912 até 08-12-1925; ao 1º Cartório de 09-12-1925 até 09-08-1931; ao 7º Cartório de 10-08-1931 até 14-05-1939; ao 9º Cartório de 15-05-1939 até 20-11-1942; ao 7º Cartório de 21-11-1942 até esta data. O 10º Subdistrito de Belenzinho - pertenceu ao 1º Cartório de 27/07/1865 até 22/12/1912; ao 3º Cartório de 24/12/1912 até 09/08/1931, e ao 7º Cartório de 10/08/1931 até esta data. O 6º Subdistrito do Brás - pertenceu a esta serventia no período de 22 de setembro de 1.934 a 17 de outubro de 1.934, quando passou a integrar a competência registraria do 3º de Registro de Imóveis da Capital. O 26º Subdistrito da Vila Prudente - (criado através do Decreto de 17/09/1934), quando pertenceu ao 6º Cartório de Registro de Imóveis no período de 17/09/1934 à 14/05/1939, posteriormente de 15/05/1939 à 20/11/1942, passou ao 9º Cartório de Registro de Imóveis e de 21/11/1942 à 31/12/1971, pertenceu ao 11º Cartório de Registro de Imóveis, todos desta Capital, retornando ao 6º Cartório de Registro de Imóveis em 01/01/1972, até a presente data. O 3º Subdistrito da Penha - criado através do Alvará de 26/03/1876 pertenceu a este Cartório de 10/08/1931 até 06/10/1939, data em que passou a pertencer ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O Distrito de São Miguel Paulista - criado através do Decreto de 16 de maio de 1.891 pertence atualmente, ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, pertenceu a este Cartório de 15 de maio de 1.939, até 06 de outubro de 1.939, data que passou a pertencer ao 9º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O 27º Subdistrito do Tatuapé - pertenceu a este Cartório de 02 de outubro de 1934 (data em que foi criado), até 20 de novembro de 1942, data em que passou a pertencer ao 9º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O 46º Subdistrito da Vila Formosa - Criado através da Lei n.8050 de 31/12/1963, pertence atualmente ao 9º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, sendo que para fins filiatórios o interessado deverá solicitar certidões nos 1º, 3º, 6º e 11º Cartórios de Registros de Imóveis da Capital. O Município e Comarca de Guarulhos - criado através da Lei de 24/03/1880, pertenceu a este Cartório de 15 de maio de 1.939, até 06 de outubro de 1.939, data que passou a pertencer ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O Distrito de Itaquera - criado através da Lei de 30 de dezembro de 1.929, pertenceu a este Cartório de 10 de agosto de 1.931, até 14 de maio de 1.939, data que passou a pertencer ao 9º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O 41º Subdistrito de Cangaíba - criado através da Lei 8.050 de 31/12/1963 pertence atualmente, ao 17º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, sendo que o mesmo foi desmembrado do SUBDISTRITO DA PENHA, que atualmente pertence ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, e de GUARULHOS, que pertence anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O Município e Comarca de São Caetano do Sul - criado através da Lei de 04/12/1916, pertenceu a este Cartório de 10/08/1931 até 01/03/1932, data que passou a pertencer ao 6º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 1º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O Distrito de Ermelino Matarazzo - criado através da Lei de 03 de dezembro de 1.958), pertence atualmente ao 12º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, sendo que o mesmo foi desmembrado do Distrito de S. Miguel Paulista, que pertenceu a este Cartório de 15 de maio de 1939 a 06 de outubro de 1939, tendo pertencido também ao 3º e 9º Cartórios de Registro de Imóveis da Capital. O 38º Subdistrito da Vila Matilde - criado através do Decreto de 16 de outubro de 1.939), pertence atualmente ao 16º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, sendo que o mesmo foi desmembrado do SUBDISTRITO DA PENHA, que pertenceu a este Cartório de 10/08/1931 até 06/10/1939, data em que passou a pertencer ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital, sendo que para fins filiatórios o interessado deverá solicitar certidões nos 1º, 3º, 9º e 12º Cartórios de Registros de Imóveis da Capital.

"A presente pesquisa não abrange a ocorrência de indisponibilidade de bens relativa a pessoas sem indicação de CPF/CNPI nos registros de origem, conforme disposto nos Arts. 13 e 14, § 3º do Provimento CNJ nº 39/2014. No entanto, caso existam indisponibilidades de bens anotadas à margem desta matrícula, é imprescindível realizar consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, por meio do site www.indisponibilidade.org.br, antes da realização de qualquer negócio jurídico, tendo em vista a ocorrência da possibilidade de cancelamento da indisponibilidade."

São Paulo, DT_GUIA_EXTENSO
Assinado digitalmente

Recolhidos pela guia:

Emolumentos e selos margeados na 1ª via do título apresentado.

ATENÇÃO: Certidão válida por 30 dias somente para efeitos notariais e de registro.

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/>



MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação (209FF2F7-F85D-4FC1-92E2-A1F12D41C963)

PROTOCOLO Nº: 0 Data/hora: 18/12/2025 13:25:55

Nº Registro: 211421

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, pelos seguintes signatários:

ADEMAR FIORANELLI(CPF: 154.901.578-87)

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

<https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=209FF2F7-F85D-4FC1-92E2-A1F12D41C963>