



LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL



CNM 142935.2.0143682-25

matrícula
143.682

ficha
01

São Paulo, 17 de abril de 2.000

IMÓVEL: O apartamento nº 122, localizado no 12º pavimento do "EDIFÍCIO PALAIS DE VERSAILLES"; situado à Rua Costa Aguiar, nº 1.965, no 18º Subdistrito - Ipiranga, com a área privativa (útil) de 139,650m², a área comum de divisão não proporcional de 49,145m², a área comum de divisão proporcional de 80,520m², a área comum total de 129,665m², a área total de 269,315m² e a fração ideal de terreno de 2,6509%, cabendo-lhe três vagas para estacionamento de 3 automóveis de passeio, em locais indeterminados na garagem coberta, localizada, em parte, nos 1º e 2º subsolos, sujeitas ao uso de manobrista. O terreno, onde está construído o referido edifício, encerra a área de 1.436,40m².

PROPRIETÁRIA: DISSEI ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA., inscrita no CGC/MF sob nº 47.660.105/0001-30, com sede nesta Capital, à Rua Francisco Bautista, nº 471.

REGISTROS ANTERIORES: R-3/M.42.713, em 21/03/1.997; R-5/M.61.292, em 05/12/1.994; R-12/M.106.658, em 22/12/1.994; R-3/M.118.062, em 05/12/1.994; R-2/M.123.579, em 13/12/1.994; R-5/M.126.678, em 29/11/1.995; R-2/M.126.730, em 29/11/1.995, Matrícula nº 126.731, em 29/11/1.995, Matrícula nº 127.986, em 07/03/1.996, e, instituição e especificação de condomínio registrada sob nº 5 na matrícula nº 143.660, em 17/04/2.000, todas deste R.I.

CONTRIBUINTES: 040.120.0044-6, 040.120.0045-4, 040.120.0046-2, 040.120.0047-0, 040.120.0048-9 e 040.120.0049-7, em área maior.

O SUBSTITUTO,

* * * * *

AV.1/M.143.682 - em 17 de abril de 2.000 SMR
Esta matrícula foi aberta nos termos do item 45, "a", Cap. XX - Prov. 58/89, NSCGJ.

DURVAL BORGES DE CARVALHO
Substituto

* * * * *

continua no verso

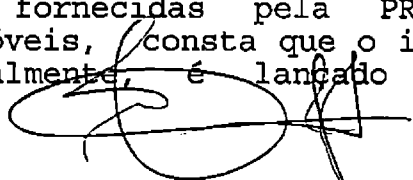
matrícula

143.682

ficha

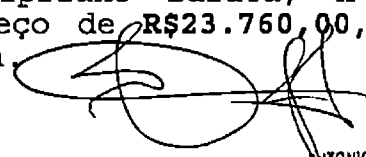
01
verso

AV-2/M.143.682 em 27 de dezembro de 2004 rc
Da escritura lavrada aos 30 de novembro de 2.004, pelo 12º
Tabelião de Notas desta Capital, livro nº 2111, pags. nºs
319/323, e das informações fornecidas pela PRODAM,
arquivadas neste Registro de Imóveis, consta que o imóvel
objeto desta matrícula, atualmente, é lançado pelo
contribuinte n.º 040.120.0176-0.


ANTONIO JOSÉ DA SILVA AFFONSO
Substituto

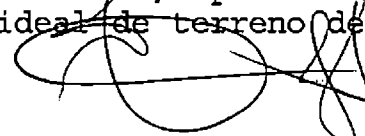
* * * * *

R-3/M.143.682 em 27 de dezembro de 2004
Pela mesma escritura mencionada na AV-2 desta matrícula, a
proprietária, **DISSEI - ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.**, já
qualificada, em cumprimento aos instrumentos particulares
datados de 01/04/1.996, aditado em 22/11/1.996 e
08/11/1996, não registrados, transmitiu por **VENDA** feita a
CLAIR NARANJO, brasileiro, administrador de empresas, RG nº
3.074.962-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 019.134.688-
87, e, sua mulher, **MARIA LUCIA BALDI NARANJO**, brasileira,
do lar, RG nº 9.236.857-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº
128.882.408-40, casados pelo regime da comunhão universal
de bens, em 25 de junho de 1.970, domiciliados nesta
Capital, na Rua Cipriano Barata, nº 2.802, ap. 81,
Ipiranga, pelo preço de **R\$23.760,00**, a fração ideal do
terreno objeto desta.


ANTONIO JOSÉ DA SILVA AFFONSO
Substituto

* * * * *

R-4/M.143.682 em 27 de dezembro de 2004
Pela mesma escritura mencionada na AV-2 desta matrícula,
DISSEI - ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA., já qualificada,
incorporadora do empreendimento denominado **EDIFÍCIO PALAIS
DE VERSAILLES**, deu quitação a **CLAIR NARANJO** e, sua mulher,
MARIA LUCIA BALDI NARANJO, já qualificados, da quantia de
R\$157.240,00, em quanto importaram as obras de construção
do apartamento objeto desta matrícula, passando, portanto,
dita unidade a pertencer-lhes com exclusividade, ficando-
lhes atribuída, por vincular-se, indissolúvelmente, à
fração ideal de terreno de 2,6509%, adquirida conforme R-3
desta.


ANTONIO JOSÉ DA SILVA AFFONSO
Substituto

continua na ficha 02

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

CNM 142935.2.0143682-25

matrícula
143.682

ficha
02

DURVAL BORGES DE CARVALHO
Substituto

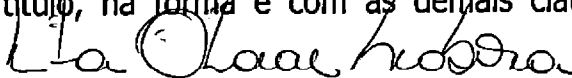
SEXTO
OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULO

São Paulo, 17 de abril de 2000

R-5/M.143.682 em 22 de julho de 2013

PROTOCOLO OFICIAL Nº 554.807 (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA).

Pelo instrumento particular datado de 17 de julho de 2013, com força de escritura pública, na forma do artigo 38 da Lei 9.514 de 20 de novembro de 1997, **CLAIR NARANJO**, administrador, RG nº 3074962-SSP-SP, CPF nº 019.134.688-87, e sua mulher, **MARIA LUCIA BALDI NARANJO**, aposentada, RG nº 9236857-SSP-SP, CPF nº 128.882.408-40, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Cirpiano Barata, 2.802, apto 81, Ipiranga, na cidade de São Paulo, SP, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto desta matrícula, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, na cidade de Brasília, DF, para garantia da dívida do valor de **R\$882.000,00**, que será paga pelo SAC - Sistema de Amortização Constante, no prazo de 120 meses, a contar da data do título, do valor total inicial na data do título de R\$23.409,58, reajustáveis na forma do título, a taxa de juros é representada pela TR-Taxa Referencial de Juros, acrescida do CUPOM de 16,2000 ao ano, proporcional a 1,3500% ao mês, vencendo-se o primeiro encargo 30 dias a contar da data do título, na forma e com as demais cláusulas e condições constantes do título.



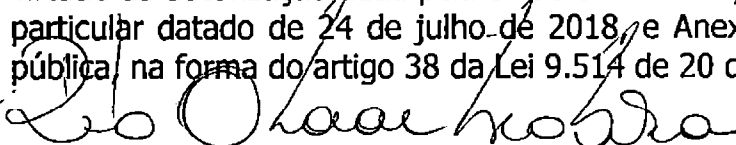
RITA DE CÁSSIA OLDAL SCABORA
Escrevente Autorizada

* * * * *

AV-6/M.143.682 em 03 de agosto de 2018

PROTOCOLO OFICIAL Nº 670.708 (CANCELAMENTO FIDUCIÁRIO).

Fica **CANCELADA** a constituição de propriedade fiduciária registrada sob nº 5 nesta matrícula, consolidando, em consequência, a plena propriedade do imóvel desta nas pessoas de **CLAIR NARANJO**, e sua mulher, **MARIA LUCIA BALDI NARANJO**, já qualificados (adquirentes conforme R-3 desta), em virtude da autorização dada pela credora-fiduciária, nos termos do instrumento particular datado de 24 de julho de 2018, e Anexo I, com força de escritura pública, na forma do artigo 38 da Lei 9.514 de 20 de novembro de 1997.



Rita de Cássia Oldal Scabora
Escrevente Autorizada

* * * * *

R-7/M.143.682 em 03 de agosto de 2018

PROTOCOLO OFICIAL Nº 670.708 (VENDA E COMPRA).

Pelo instrumento particular datado de 24 de julho de 2018, e Anexo I, com força de escritura pública, na forma do artigo 38 da Lei 9.514 de 20 de novembro de 1997, continua no verso

matrícula

143.682

ficha

02

verso

novembro de 1997, os proprietários, **CLAIR NARANJO**, administrador, RG nº 3.074.962-1-SSP-SP, CPF nº 019.134.688-87, e sua mulher, **MARIA LUCIA BALDI NARANJO**, empresária, RG nº 9.236.857-SSP-SP, CPF nº 128.882.408-40, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Cipriano Barata, nº 2802, apto nº 81, Ipiranga, na cidade de São Paulo, SP, com interveniência de **KARINA NARANJO**, (representada por Fabio Naranjo, CPF nº 311.605.928-45), brasileira, empresária, RG nº 24.742.405-5-SSP-SP, CPF nº 255.627.088-84, divorciada; e, **FABIO NARANJO**, empresário, RG nº 33.537.014-7-SSP-SP, CPF nº 311.605.928-45, e sua mulher, **FERNANDA RAGAGNIN NARANJO**, empresária, RG nº 32.111.431-0-SSP-SP, CPF nº 300.879.328-22, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Costa Aguiar, nº 1965, apto nº 122, Ipiranga, na cidade de São Paulo, SP, transmitiram por **VENDA** feita a **MARCELO NARANJO**, empresário, RG nº 22.861.775-3-SSP-SP, CPF nº 252.010.168-71, e sua mulher, **MARIA CLAUDIA PALHAS NARANJO**, empresária, RG nº 15.437.309-6-SSP-SP, CPF nº 128.999.228-23, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Costa Aguiar, nº 1965, apto nº 132, Ipiranga, na cidade de São Paulo, SP, pelo preço de **R\$984.000,00**, o imóvel objeto desta matrícula.



Rita de Cássia Oldal Scabora
Escrevente Autorizada

* * * * *

R-8/M.143.682 em 03 de agosto de 2018

PROTOCOLO OFICIAL Nº 670.708 (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA).

Pelo instrumento particular datado de 24 de julho de 2018, e Anexo I, com força de escritura pública, na forma do artigo 38 da Lei 9.514 de 20 de novembro de 1997, **MARCELO NARANJO**, e sua mulher, **MARIA CLAUDIA PALHAS NARANJO**, já qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto desta matrícula, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, na cidade de Brasília, DF, para garantia da dívida do valor de **R\$640.700,00**, que será paga pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, no prazo de 401 meses, por meio de prestações mensais e consecutivas, com a taxa de juros balcão nominal de 10,9350% ao ano, efetiva de 11,5000% ao ano, taxa de juros reduzida nominal de 10,4815% ao ano e reduzida efetiva de 11,0000% ao ano, sendo o encargo inicial total à taxa de juros balcão de R\$7.899,11, inclusive os acessórios, e à taxa de juros reduzida de R\$7.656,98,

continua na ficha 03

.ONF

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

CNM 142935.2.0143682-25

matrícula

143.682

ficha

03

DURVAL BORGES DE CARVALHO
Substituto

SEXTO 6
OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CNS n.º
14293-5

São Paulo, 17 de abril de 2000

inclusive os acessórios, reajustáveis na forma do título, vencendo-se a primeira prestação em 24 de agosto de 2018, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até o final do pagamento. Origem dos Recursos: SBPE. Sujeita a atualização, na forma e com as demais cláusulas e condições constantes do título.

Rita de Cássia Oldal Scabora

Rita de Cássia Oldal Scabora
Escrevente Autorizada

AV-9/M.143.682 em 03 de agosto de 2018

PROTOCOLO OFICIAL Nº 670.708 (CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO).

Do instrumento particular datado de 24 de julho de 2018, e Anexo I, com força de escritura pública, na forma do artigo 38 da Lei 9.514 de 20 de novembro de 1997, foi emitida sob a forma cartular a Cédula de Crédito Imobiliário Integral nº 1.6000.0022117-5, série 0718, pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, em que figura como devedores, **MARCELO NARANJO**, e sua mulher, **MARIA CLAUDIA PALHAS NARANJO**, já qualificados, do valor do crédito de **R\$640.700,00**, apurado em 24 de julho de 2018. Garantia Real Fiduciária: registrada sob nº 8 nesta matrícula.

Rita de Cássia Oldal Scabora

Rita de Cássia Oldal Scabora
Escrevente Autorizada

AV.10/143.682 - PREMONITÓRIA - Averbado em 21 de junho de 2022 - Protocolo nº 777.104 de 14/06/2022 - Pela certidão datada de 05 de abril de 2022, expedida nos termos no artigo 828 do Código de Processo Civil, acompanhada pelo requerimento datado de 14 de junho de 2022, verifica-se que foi distribuída, no dia 15 de janeiro de 2022 e admitida em juízo, a Ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários, sob o nº 1000267-59.2022.8.26.0009, ao Juízo de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional IX - Vila Prudente, desta Capital, em que são partes: **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, inscrito sob o CNPJ nº 60.701.190/0001-04 (exequente); e, **MARIA CLÁUDIA PALHAS NARANJO**, inscrita no CPF nº 128.999.228-23; e **MMC COMÉRCIO DE CALÇADOS E ACESSÓRIOS EIRELI EPP**, inscrita sob o CNPJ nº 14.295.312/0001-84 (executadas), cujo valor da causa é de **R\$197.857,10**.

(Selo Digital:142935331000000079683122Y)

Nathália Rodrigues Coelho
Nathália Rodrigues Coelho - Escrevente Autorizada

AV.11/143.682 - CANCELAMENTO DE CÉDULA DE CRÉDITO - Averbado em 19 de dezembro de 2025 - Protocolo nº 871.002 de 27/02/2025 - Do requerimento datado de 12 de dezembro de 2025, a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, autorizou o **cancelamento da cédula de crédito imobiliário** averbada sob nº 9 nesta matrícula.

(Selo Digital:142935331000000165358425X)

Michele Santana de Assis Alves
Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

continua no verso

matrícula
143.682

ficha
03
verso

AV.12/143.682 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Averbado em 19 de dezembro de 2025 - **Protocolo nº 871.002 de 27/02/2025** - Do mesmo requerimento mencionado na AV.11 desta, formulado pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, verifica-se que conforme o artigo 26, §7º da Lei nº 9.514/97, decorreu o prazo para que os devedores fiduciantes **MARCELO NARANJO**, e sua mulher **MARIA CLAUDIA PALHAS NARANJO**, ambos já qualificados, purgassem a mora decorrente do R.8 desta, e tendo em vista a prova do recolhimento do imposto de transmissão inter vivos - ITBI, o imóvel desta matrícula foi CONSOLIDADO em favor da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, sendo a base de cálculo para o recolhimento do referido imposto o valor de **R\$1.195.978,00**, a qual deverá providenciar o disposto no artigo 27 e seus parágrafos da Lei nº 9.514/97.
(Selo Digital:142935331000000165358525V)



Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec



Pedido nº 871002

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula, tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS OU DIREITOS, INCLUSIVE AQUELES DECORRENTES DE CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica, até o último dia útil anterior à presente data. CERTIFICO AINDA que, a presente é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º, do art. 19, da Lei nº 6.015/1973.

São Paulo, sexta-feira, 19 de dezembro de 2025.

Thais de Melo Alves - Escrevente Autorizada. (assinatura digital)

Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.

Atenção: Para lavrar escritura pública, os tabelionatos só poderão aceitar esta certidão até 30 (trinta) dias após a data de sua expedição (NSCGJ, cap. XVI, item 60, alínea "c", e Proc. 02.04824/6 da 1ª Vara de Registros Públicos).

Avenida Francisco Mesquita, nº 1000, ancora N, Bairro Vila Prudente - Telefone: (11) 5080-3100.

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib. Just.	Min. Púb	ISS	Total
R\$ 44,20	R\$ 12,56	R\$ 8,60	R\$ 2,33	R\$ 3,03	R\$ 2,12	R\$ 0,90	R\$ 73,74

São atualmente de competência desta Serventia os seguintes Subdistrito: **12º SUBDISTRITO - CAMBUCI**, que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; **18º SUBDISTRITO - IPIRANGA** que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; e **26º SUBDISTRITO - VILA PRUDENTE**, que pertenceu a esta Serventia no período de 17/09/1934 à 14/05/1939, posteriormente de 15/05/1939 à 20/11/1942, passou ao 9º Registro de Imóveis e de 21/11/1942 à 31/12/1971 ao 11º Oficial de Registro, retornando, a este Cartório em 01/01/1972, até a presente data.

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital: 1429353C30000001653589253



www.registros.onr.org.br
 Serviço de Atendimento Eletrônico Competitivo
saec

Esse documento foi assinado digitalmente por THAIS DE MELO ALVES - 19/12/2025 10:27

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registros.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 333e5953-9fc8-4622-a573-42128887be6b

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO