



Valide aqui
este documento

Protocolo Certidão: 685.005 02/02/2026 | 12:44:42 | 01

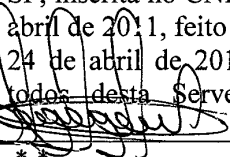
CNM: 121103.2.0169211-2;
483.421

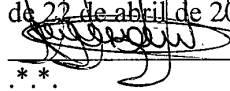
LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

Registro de Imóveis
de Sumaré - SP
C.N.S. 12.110-3

matrícula
169.211

ficha
01

IMÓVEL: Apartamento nº 11, localizado no 1º Pavimento, da Torre 08 - CAMPELOS, do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL STAR", em construção, com frente para a Avenida Emílio Bosco nº 1.565, situado no Bairro do Matão, Distrito de Nova Veneza, deste Município e Comarca de Sumaré-SP, contendo: cozinha, área de serviço, sala de jantar, sala de estar, 2 dormitórios, banheiro e garden, com as seguintes áreas e fração ideal: área de divisão não proporcional privativa: 45,2300m²; área de divisão não proporcional de uso comum: 12,5000m²; área de divisão proporcional de uso comum: 8,4418m²; área total: 66,1718m²; e fração ideal no terreno de 0,1566%; Com direito ao uso de 01 (uma) vaga descoberta indeterminada. **PROPRIETÁRIA: QUEIROZ GALVÃO STAR DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 13º andar IV, Itaim Bibi, em São Paulo-SP, inscrita no CNPJ sob nº 11.901.296/0001-38. **TÍTULO AQUISITIVO:** R.24 de 04 de abril de 2011, feito na matrícula nº 90.748; e matrícula nº 130.468; matrícula nº 133.604 de 24 de abril de 2012, e Incorporação Imobiliária objeto do R.1-133.604 de 12.08.2013; todos desta Serventia. Sumaré, 25 de maio de 2015. O Escrevente Autorizado:  (André Luiz Saraceni).-
.

Av.1-Sumaré, 25 de maio de 2015. Sobre o imóvel objeto desta matrícula, em área maior (matrícula 133.604), consta **hipoteca de 1º grau**, transferível a terceiros (Contrato nº 313.202.049), garantindo o valor de **R\$33.707.034,54** (trinta e três milhões, setecentos e sete mil, trinta e quatro reais e cinquenta e quatro centavos), a favor do **BANCO DO BRASIL S.A.**, tendo como devedora a **QUEIROZ GALVÃO STAR DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, ambos já qualificados, nos termos do R.3 de 22 de abril de 2014, da matrícula nº 133.604, desta Serventia. O Escrevente Autorizado:  (André Luiz Saraceni).-
.

AV.2/169211-Sumaré, 26 de abril de 2016.

Título prenotado sob nº 301.642 em 11 de abril de 2016.

CONSTRUÇÃO: Tendo sido averbada a construção do empreendimento denominado **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL STAR**, e instituído o respectivo condomínio de acordo com a AV. 6 e com o R. 7 da matrícula nº 133.604, desta Serventia, **esta ficha complementar passa a constituir a matrícula nº 169211**, referente ao Apartamento nº 11, localizado no 1º pavimento da Torre 08 - CAMPELOS, com frente para Avenida Emílio Bosco, 1565, do referido condomínio, já concluído.


Daniel Lopes de Souza
Escrevente Autorizado

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UK3PC-UAYSS-JNH4H-7SJ6S>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

685.005 | 02/02/2026 | 12:44:42 | 02
CNM: 121103.2.0169211-23

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matricula

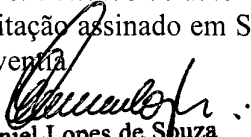
169.211

ficha

01

AV.3/169.211-Sumaré, 20 de outubro de 2017.
Título prenotado sob nº 328.780 em 04 de outubro de 2017.

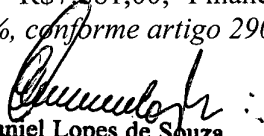
CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Fica cancelada a hipoteca transportada na **AV.1** desta matrícula, em virtude de autorização dada pelo credor **BANCO DO BRASIL S. A.**, no termo de quitação assinado em São Paulo-SP, aos 17 de julho de 2017, que fica digitalizado nesta Serventia.


Daniel Lopes de Souza
Escrevente Autorizado


Marcelo da Rocha Filho
Escrevente

R.4/169.211-Sumaré, 20 de outubro de 2017.
Título prenotado sob nº 328.781 em 04 de outubro de 2017.

VENDA E COMPRA: Conforme Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Unidade Concluída, Mútuo com Alienação Fiduciária em Garantia no SFH nº 855553901148, firmado em Campinas-SP, aos 25 de setembro de 2017, a proprietária **QUEIROZ GALVÃO STAR DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, já qualificada, **vendeu** o imóvel a **ADILSON MARTINS ZANUTO**, RG nº 25.057.952-2-SSP/SP, CPF nº 262.690.938-64, brasileiro, divorciado, vendedor, residente e domiciliado na Avenida Rubens Oscar Guelli, nº 133, Residencial Parque Pavan, Sumaré-SP, pelo valor de **R\$161.254,80** pago da seguinte forma: Recursos próprios: R\$24.369,96; Desconto FGTS: R\$7.881,00; Financiamento: R\$129.003,84. *Emolumentos e custas reduzidos em 50%, conforme artigo 290 da Lei nº 6.015/73.*


Daniel Lopes de Souza
Escrevente Autorizado


Marcelo da Rocha Filho
Escrevente

R.5/169.211-Sumaré, 20 de outubro de 2017.
Título prenotado sob nº 328.781 em 04 de outubro de 2017.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo Instrumento mencionado no **R.4**, **ADILSON MARTINS ZANUTO**, alienou fiduciariamente o imóvel a **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, Brasília-DF, a favor de quem fica neste ato constituída a propriedade fiduciária do imóvel, em garantia de uma dívida no valor de **R\$129.003,84** que será exigida do fiduciante, juntamente com os encargos e demais acessórios em 360 prestações mensais e sucessivas pelo Sistema de Amortização da Tabela Price - TP, no valor inicial de R\$736,53 e primeiro vencimento em 25 de outubro de 2017, pactuados juros anuais à taxa nominal de 5% e efetiva de 5,1163%. O teor do contrato, arquivado digitalmente neste acervo, contém demais disposições, inclusive a que pactuou a carência

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UK3PC-UAYSS-JNH4H-7SJ6S>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

685.005 | 02/02/2026 | 12:44:42 | 03
CNM: 121103.2.0169211-23

CNM: 121103.2.0169211-23

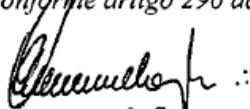
LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

Registro de Imóveis
de Sumaré - SP
C.N.S. 12.110-3

matrícula
169.211

ficha
02

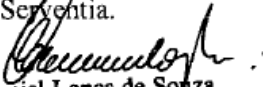
de 30 dias para expedição de intimação em caso de inadimplemento e o valor de R\$161.254,80 para os efeitos do artigo 24, VI da Lei nº 9.514/97. *Emolumentos e custas reduzidos em 50%, conforme artigo 290 da Lei nº 6.015/73.*


Daniel Lopes de Souza
Escrivente Autorizado


Marcelo da Rocha Filho
Escrivente

AV.6/169.211-Sumaré, 20 de outubro de 2017.
Título prenotado sob nº 328.781 em 04 de outubro de 2017.

NÚMERO DO CADASTRO: Procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Sumaré-SP como contribuinte nº 2.091.0005.457.3, conforme documento comprobatório que fica digitalizado nesta Serventia.


Daniel Lopes de Souza
Escrivente Autorizado


Marcelo da Rocha Filho
Escrivente

AV.7/169.211 - Sumaré, 29 de janeiro de 2026.
Título prenotado sob nº 483.421 em 24 de junho de 2025.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Conforme requerimento firmado em Florianópolis/SC, aos 15 de dezembro de 2025, e certificação do transcurso do prazo sem purgação da mora no procedimento de intimação do devedor mencionado no **R.5**, autuado sob **Prenotação nº 483.421**, nesta Serventia, fica **consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula** em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, em cumprimento ao artigo 26, §7º, da Lei 9.514/97, atribuindo-se para efeitos fiscais o valor de **R\$170.652,00 (cento e setenta mil e seiscentos e cinquenta e dois reais)**. Exibido comprovante de pagamento do ITBI.-
Selo digital.1211033310483421GEC5HW26V


Cristiano Henrique Francisco
Registrador Substituto

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UK3PC-UAYSS-JNH4H-7SJ6S>



Valide aqui
este documento

685.005 | 02/02/2026 | 12:44:44 |
CNM: 121103.2.0169211-23

04



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE SUMARÉ-SP

CERTIFICA que a presente certidão é reprodução autêntica da **matrícula nº 169211**, extraída nos termos do § 2º do Art. 16 e do § único do Art. 17 (inserido pela Lei 11.977/2009), ambos da Lei 6.015/1973, Medida Provisória nº 2.200/02 e Provimento CG nº 32/2007 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, e noticia integralmente todas alienações e ônus reais, inclusive citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias praticados sobre o imóvel objeto da mesma, acham-se nela referidos. . Nada mais. Dá fé. Sumaré/SP, **29 de janeiro de 2026. DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE.**

EMOLUMENTOS:

Ao Oficial.....	R\$ 44,20
Ao Estado	R\$ 12,56
À Secretaria da Fazenda.....	R\$ 8,60
Ao Fundo do Registro Civil.....	R\$ 2,33
Ao Tribunal de Justiça.....	R\$ 3,03
Ao Município	R\$ 2,33
Ao Ministério Público.....	R\$ 2,12
TOTAL	R\$ 75,17

PROTOCOLO: 483.421



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

Selo: 1211033C30483421CY7O6Q26Z

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UK3PC-UAYSS-JNH4H-7SJ6S>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

