

2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo.
CERTIFICA, a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros do registro, a seu cargo,
consta a matrícula de teor seguinte:-

2ºRI 00334940 Pag.: 001/007

Certidão na última página

Livro nº 2 - Registro Geral

CNM: 112524.2.0049874-77

Matrícula
-49.874-Ficha
-1-**2º Oficial de Registro de Imóveis**
São Bernardo do Campo - S.P.

S. B. do Campo, 07 de dezembro de 2.004.-

IMÓVEL

UNIDADE AUTÔNOMA, consistente do apartamento nº. 01, localizado no Andar Térreo ou 1º. Pavimento do "EDIFÍCIO OHIO" – BLOCO 32, integrante do "CONDOMÍNIO ESTADOS UNIDOS", com entrada pelo nº. 380 da Rua Gregória de Fregel, contendo a área útil de 40,02 metros quadrados, área comum de 5,49 metros quadrados, totalizando 45,51 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,116279% que equivale a 54,072735 metros quadrados do terreno, confrontando de quem do hall de circulação do pavimento olha para o apartamento, pela frente com o hall de entrada e área comunitária, do lado direito com o apartamento 02, do lado esquerdo com área comunitária que separa esse edifício do Edifício Dakota; e nos fundos com área comunitária que separa esse Edifício do Edifício Vermont. O "CONDOMÍNIO ESTADOS UNIDOS", possui uma área destinada a servir como estacionamento, fazendo parte da área comunitária do mesmo, com capacidade para abrigar 860 automóveis de passeio de porte médio ou pequeno, os quais serão estacionados, em lugares indeterminados, não demarcados com auxílio de manobrista. As áreas destinadas à estas vagas, acham-se computadas nas áreas comuns, cabentes a cada apartamento. O "CONDOMÍNIO ESTADOS UNIDOS", acha-se construído em terreno com a área de 46.502,58 metros quadrados, perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nº. 42.595, deste Registro Imobiliário. Inscr. Munic. nº. 024.019.017.000.-

PROPRIETÁRIA

:- CONSTRUTORA IPOÃ LTDA., com sede em São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, sita a Rua Frei Gaspar, nº. 646, Centro, CNPJ. 44.384.345/0001-61.-

REGISTRO ANTERIOR

:- R.8 feito na Matrícula nº. 5.743, em data de 08 de novembro de 1.988, atualmente Matrícula nº. 42.595, feita em data de 29 de outubro de 1.998, neste Registro Imobiliário.-

Bel. Edson José Zerbinati -
- Oficial Delegado -

R.1/49.874

:- Em 14 de março de 2.005.-

:- Por instrumento particular passado em São Bernardo do Campo, datado de 08 de março de 2.005, a proprietária:- **CONSTRUTORA IPOÃ LTDA.**, já qualificada, a qual deixa de apresentar a Certidão Negativa de Débitos (CND) do INSS, bem como a Certidão de Tributos e Contribuições Federais, Administrados pela Secretaria da Receita Federal, tendo em vista que o imóvel objeto da presente, não faz, nem nunca fez, parte do seu ativo permanente, **"VENDEU"** o imóvel à **RENATO TADEU DE ALMEIDA**, brasileiro, **solteiro**, maior, chaveiro, RG. 22702696-2-SSP-SP, CPF. 281.185.638-20; e **FRANCIANE BRILHANTE BISAIO**, brasileira, **solteira**, maior, professora, RG. 29359196-9-SSP-SP, CPF. 316.802.188-16, ambos residentes e domiciliados na Rua Pelegrino Bernardo, 285, em São Caetano do Sul – SP., pelo preço ajustado de R\$49.011,00, dos quais R\$4.480,81, são referentes ao saldo da conta vinculada do FGTS, com as demais condições constantes do título.-

(Vide Verso).-

CNM: 112524.2.0049874-77

Matrícula

-49.874-

Ficha

-1-

verso

REGISTRADO POR

:-

Bel^ª. Edivânia de Moraes Saldanha – Escrevente Autorizada.-

R.2/49.874

:- Em 14 de março de 2.005.-

:- Pelo mesmo instrumento mencionado no R.1 desta matrícula, **RENATO TADEU DE ALMEIDA**; e **FRANCIANE BRILHANTE BISAIO**, solteiros, já qualificados, "**HIPOTECARAM**" o imóvel à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília - DF., no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, CNPJ. 00.360.305/0001-04, representada por seu Escritório de Negócios ABC, para garantia da dívida no valor de R\$44.530,19 (com origem nos recursos do FGTS), pagáveis no prazo de 204 meses, em prestações mensais e sucessivas, reajustáveis pelo SACRE, à taxa de juros nominal de 8,1600% ao ano, e efetiva de 8,4722% ao ano, a primeira delas no valor de R\$552,38, vencendo-se a partir de 30 dias a contar de 08/03/2005, com as demais condições constantes do título.-

REGISTRADO POR

:-

Bel^ª. Edivânia de Moraes Saldanha – Escrevente Autorizada.-

Av.3/49.874

:- Em 22 de dezembro de 2009.-

:- A Hipoteca objeto do R.2, desta matrícula, "**FICA CANCELADA**" à vista do instrumento particular de quitação de toda a dívida, passado em São Bernardo do Campo, datado de 30 de outubro de 2009.-

AVERBADO POR

:-

Bel. Carlos Alberto Gaia – Oficial Substituto.-

Av.4/49.874

:- Em 27 de janeiro de 2010.-

:- Por escritura de 10 de novembro de 2009, lavrada no 4º. Tabelionato de Notas da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, Livro 0624, Folhas 355/357, o imóvel desta matrícula acha-se inscrito atualmente no **Cadastro Imobiliário Municipal sob nº. 024.019.137.623**.-

AVERBADO POR

:-

Bel. Carlos Alberto Gaia – Oficial Substituto.-

Av.5/49.874

:- Em 27 de janeiro de 2010.-

:- Pela mesma escritura mencionada na Av.4 desta matrícula, e Certidão de Casamento nº. 54445, feita às Fls. 040, do Livro B-0183, no Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º. Subdistrito da Sede de Utinga, Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, **RENATO TADEU DE ALMEIDA**, casou-se com

Livro nº 2 - Registro Geral

CNM: 112524.2.0049874-77

Matrícula	Ficha
-49.874-	-2-

(Handwritten signature)

2º Oficial de Registro de Imóveis
São Bernardo do Campo - S.P.

S. B. do Campo, 27 de janeiro de 2010.-

FRANCIANE BRILHANTE BISAIO, em data de 25/11/2006, que passou a assinar **FRANCIANE BRILHANTE BISAIO DE ALMEIDA**, tendo adotado o **Regime da Comunhão Parcial de Bens**.-

AVERBADO POR

:- Bel. Carlos Alberto Gaia – Oficial Substituto.-

R.6/49.874

:- Em 27 de janeiro de 2010.-

:- Pela mesma escritura mencionada na Av.4 desta matrícula, os proprietários:- **RENATO TADEU DE ALMEIDA**, e s/mr. **FRANCIANE BRILHANTE BISAIO DE ALMEIDA**, residentes e domiciliados na Rua Gregória de Fregel, 380, apto. 01, BL. 32, Demarchi, em São Bernardo do Campo - SP, já qualificados, "**VENDERAM A NUA PROPRIEDADE**" do imóvel à **PAMELLA NUNES MINATTO PINTO**, brasileira, auxiliar de enfermagem, RG. 46.333.786-4-SSP-SP., CPF. 395.750.288-80, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, posteriormente a vigência da Lei 6.515/77, com **FELIPE MINATTO PINTO**, brasileiro, conferente, RG. 9.070.861-9-SSP-SP., CPF. 336.505.708-07, residentes e domiciliados na Rua Luiz Ferreira da Silva, 569, Parque São Diogo, em São Bernardo do Campo - SP, pelo preço ajustado de R\$62.666,67, com as demais condições constantes do título.-

REGISTRADO POR

:- Bel. Carlos Alberto Gaia – Oficial Substituto.-

R.7/49.874

:- Em 27 de janeiro de 2010.-

:- Pela mesma escritura mencionada na Av.4 desta matrícula, os proprietários:- **RENATO TADEU DE ALMEIDA**, e s/mr. **FRANCIANE BRILHANTE BISAIO DE ALMEIDA**, já qualificados, "**VENDERAM O USUFRUTO**", em caráter vitalício, do imóvel à **CARLOS MANUEL DA GRACA NUNES**, português, viúvo, aposentado, RNE W-379.578-1-SE/DPMAR, CPF. 220.040.418-20, residente e domiciliado na Rua Luiz Ferreira da Silva, 569, Parque São Diogo, em São Bernardo do Campo - SP, pelo preço ajustado de R\$31.333,33, com as demais condições constantes do título.-

REGISTRADO POR

:- Bel. Carlos Alberto Gaia – Oficial Substituto.-

Av.8/49.874

:- Em 13 de março de 2015.-

QUALIFICAÇÃO

:- Por escritura de 05 de março de 2015, lavrada no 1º Tabelionato de Notas da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, Livro 578, Páginas 181/183, procede-se a presente averbação para ficar constando que o

(Vide Verso).-

CNM: 112524.2.0049874-77

Matrícula	Ficha
-49.874-	-2-
	verso

proprietário:- **CARLOS MANUEL DA GRAÇA NUNES**, é portador do RNE W379528-1-SE/DPMF/DPF, conforme cópia do referido documento, devidamente microfilmada neste Registro Imobiliário.-
(Prenotação nº 232373 de 09/03/2015)

AVERBADO POR

:- Bel. Carlos Alberto Gaia – Oficial Substituto.-

R.9/49.874

:- Em 13 de março de 2015.-

VENDA E COMPRA

:- Pela mesma escritura mencionada na Av.8 desta matrícula, os proprietários:- **PAMELLA NUNES MINATTO PINTO** e seu marido **FELIPE MINATTO PINTO**, operador de máquinas, e **CARLOS MANUEL DA GRAÇA NUNES**, viúvo, todos residentes e domiciliados na Rua Antonio Alexandre Neto, nº 55, Jardim Thelma, em São Bernardo do Campo – SP, já qualificados, "**VENDERAM**" o imóvel à **RICARDO FERREIRA BARBOSA**, brasileiro, **divorciado**, gerente de vendas, RG. 29.156.945-6-SSP-SP., CPF. 187.064.098-57, residente e domiciliado na Rua Santa Eunice, nº 70, Jardim Santa Rita, em Diadema – SP., pelo preço ajustado de R\$94.000,00, com as demais condições constantes do título.-

REGISTRADO POR

:- Bel. Carlos Alberto Gaia – Oficial Substituto.-

Av.10/49.874

:- Em 19 de novembro de 2019.-

CASAMENTO

:- Por requerimento passado em São Bernardo do Campo – SP., datado de 14 de novembro de 2019, e Certidão de Casamento Matrícula nº 111419.01.55.2016.3.00037.053.0010750-71, expedida pelo Registro Civil das Pessoas Naturais do 1º. Subdistrito da Sede da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, **RICARDO FERREIRA BARBOSA**, casou-se com **ELAINE PAULA NASCIMENTO DE ALMEIDA**, em data de 09/04/2016, que passou a assinar **ELAINE PAULA DE ALMEIDA BARBOSA**, tendo sido adotado o **Regime da Comunhão Parcial de Bens**.-

(Prenotação n.º 268175 de 14/11/2019)

AVERBADO POR

:- Bel. Carlos Eduardo Rocelli – Escrevente Autorizado.-

R.11/49.874

:- Em 08 de janeiro de 2020.-

VENDA E COMPRA

:- Por instrumento particular passado em São Bernardo do Campo, datado de 20 de dezembro de 2019, o proprietário:- **RICARDO**

(Vide Ficha 3).-

CNM: 112524.2.0049874-77

Livro nº 2 - Registro Geral

Matrícula
-49.874-

Ficha
-3-



2º Oficial de Registro de Imóveis

São Bernardo do Campo - S.P.
CNS Nº 11.252-4

S. B. do Campo, 08 de janeiro de 2020.-

FERREIRA BARBOSA, brasileiro, gerente de vendas, RG. 291569456-SSP-SP., CPF. 187.064.098-57, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **ELAINE PAULA DE ALMEIDA BARBOSA**, brasileira, do lar, RG. 62.237.609-3-SSP-SP., CPF. 014.877.716-30, residentes e domiciliados na Rua Sta Eunice, 70, Canhema, em Diadema – SP., **“VENDEU”** o imóvel à **WALMIR THEODORO FILHO**, brasileiro, motorista, RG. 40941019-SSP-SP., CPF. 321.256.948-40, e s/mr. **MICHELLE DE LIMA THEODORO**, brasileira, do lar, RG. 40682075-SSP-SP., CPF. 356.301.308-03, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Estrada Galvão Bueno, nº 9252, Batistini, em São Bernardo do Campo – SP., na proporção de aquisição de 50% do imóvel para cada um, pelo preço ajustado de R\$185.000,00, dos quais R\$44.092,96 são referentes aos recursos da conta vinculada do FGTS, com as demais condições constantes do título.- (Prenotação n.º 269336 de 06/01/2020)

REGISTRADO POR


Bel. Carlos Eduardo Rocelli - Escrevente Autorizado.-

R.12/49.874

:- Em 08 de janeiro de 2020.-

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

:- Pelo mesmo instrumento mencionado no R.11 desta matrícula, **WALMIR THEODORO FILHO** e s/mr. **MICHELLE DE LIMA THEODORO**, já qualificados, **“ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE”** o imóvel à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília - DF., no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, CNPJ. 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida no valor de R\$133.474,17, financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação – SFH, (com origem nos recursos do FGTS), pagáveis no prazo de 360 meses, à taxa de juros sem desconto nominal de 8,1600% ao ano e efetiva de 8,47% ao ano, taxa de juros com redutor 0,5% nominal de 7,6600% ao ano e efetiva de 7,93% ao ano, e taxa de juros contratada nominal de 7,6600% ao ano e efetiva de 7,9347% ao ano, com as demais condições constantes do título.-

REGISTRADO POR


Bel. Carlos Eduardo Rocelli - Escrevente Autorizado.-

Av.13/49.874

:- Em 05 de agosto de 2025. -

PENHORA ONLINE

:- Por Certidão expedida através de documento eletrônico, produzido conforme disposto no parágrafo 6º do artigo 831 do CPC e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, publicado no Diário Oficial Eletrônico, de 14 de abril de 2009, expedida pelo 2º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, Protocolo de Penhora Online: PH000578740, extraída da Ação de Execução Civil nº de ordem 1031104-81.2022.8.26.0564, assinado digitalmente por Ana Paula Pinho

(Vide Verso).-

CNM: 112524.2.0049874-77

Matrícula	Ficha
-49.874-	-3-
	verso

Gonzaga, requerida por **CONDOMÍNIO ESTADOS UNIDOS**, CNPJ. 04.679.493/0001-99, em face de **WALMIR THEODORO FILHO**, CPF. 321.256.948-40, e **MICHELLE DE LIMA THEODORO**, CPF. 356.301.308-03, a parte ideal de 50% dos direitos de fiduciários do imóvel desta matrícula, "FOI PENHORADA" tendo a causa o valor de R\$20.630,88, e depositado em mãos de WALMIR THEODORO FILHO.
(Prenotação n.º 329795 de 24/07/2025)

AVERBADO POR


Bel. Carlos Eduardo Rocelli – Escrevente Autorizado.-

Av.14/49.874

:- Em 05 de agosto de 2025. -

PENHORA ONLINE

:- Pela mesma certidão mencionada na Av.13 desta matrícula, Protocolo de Penhora Online: PH000578740, extraída da Ação de Execução Civil n.º de ordem 1031104-81.2022.8.26.0564, assinado digitalmente por Ana Paula Pinho Gonzaga, requerida por **CONDOMÍNIO ESTADOS UNIDOS**, CNPJ. 04.679.493/0001-99, em face de **WALMIR THEODORO FILHO**, CPF. 321.256.948-40, e **MICHELLE DE LIMA THEODORO**, CPF. 356.301.308-03, a parte ideal de 50% dos direitos de fiduciários do imóvel desta matrícula, "FOI PENHORADA" tendo a causa o valor de R\$20.630,88, e depositado em mãos de WALMIR THEODORO FILHO.
(Prenotação n.º 329795 de 24/07/2025)

AVERBADO POR


Bel. Carlos Eduardo Rocelli – Escrevente Autorizado.-

Av.15/49.874

:- Em 13 de fevereiro de 2026.-

INCLUSÃO DE CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL

:- Procede-se a presente averbação para ficar constando que nos termos do Artigo 440-AQ, §1º, inciso a, do Código Nacional de Normas, Provimento 149 do Conselho Nacional de Justiça, o imóvel objeto desta matrícula tem o código de endereçamento postal sob n.º 09811-430.
(Prenotação n.º 334940 de 19/01/2026)

AVERBADO POR


Giovana Pimenta Gajá Telles – Escrevente Autorizada.

Av.16/49.874

:- Em 13 de fevereiro de 2026.-

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE

Ao Oficial.: R\$ 45,88
Ao Estado...: R\$ 13,04
Ao IPESP...: R\$ 8,92
Ao Reg.Civil R\$ 2,41
Ao Trib.Just R\$ 3,15
Ao IMSEC...: R\$ 0,94
Ao FEDMP...: R\$ 2,20
Total.....: R\$ 76,54
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 12:37:01 horas do dia 18/02/2026.
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias.

Código de controle de certidão :

Prenotação Nº 334940
DRC Gildo



04987418022026

2ºRI 00334940 Pag.: 007/007

Livro nº 2 - Registro Geral

Matrícula

-49.874-

Ficha

-4-

CNM: 112524.2.0049874-77

2º Oficial de Registro de Imóveis

São Bernardo do Campo - S.P.

CNS Nº 11.252-4

S. B. do Campo, 13 de fevereiro de 2026.-

Av.16/49.874

:- Em 13 de fevereiro de 2026.-

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE

:- Fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome da credora fiduciária:- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, tendo em vista que, a seu requerimento passado em Florianópolis, datado de 09 de janeiro de 2026, sendo que foi procedida a intimação do fiduciante, protocolizado sob nº 332205, e transcorreu o prazo previsto no artigo 26, Parágrafo 1º da Lei 9.514 de 20 de novembro de 1.997, sem que houvesse a purgação da mora, nos termos do Parágrafo 7º do citado artigo. Este registro é feito à vista da prova do pagamento, pela fiduciária, do imposto de transmissão "inter-vivos", Guia Internet nº 144260008476, emitida em 31/12/2025, autenticada em 07/01/2026. Sendo que sobre a propriedade ora consolidada incide a restrição de disponibilidade decorrente do Artigo 27 da Lei 9.514/97, ou seja, a proprietária somente poderá alienar o imóvel levando-o a público leilão.

AVERBADO POR

:-
Giovana Pimenta Paia Telles – Escrevente Autorizada.

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE S.B. DO CAMPO

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia reprográfica e autêntica E ABRANGE APENAS E TÃO SOMENTE AS MUTAÇÕES OCORRIDAS ATÉ O DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE ANTERIOR A DATA DA EXPEDIÇÃO DA PRESENTE CERTIDÃO, extraída nos termos do art.19º do paragrafo 1º da lei nº.6015 de 31/12/1973, com referência a ALIENAÇÃO, CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS, CITAÇÕES DE AÇÕES REAIS E PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, integralmente RELATADAS na presente cópia da mencionada matrícula, foi emitida sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP – Brasil, nos termos da Medida Provisória nº.2.200-2, de 24 de agosto de 2001. Nada Mais havendo com relação ao imóvel objeto da presente matrícula. São Bernardo do Campo, DATA E CUSTAS ACIMA INDICADAS.

Marcos José Campos - Escrevente Autorizado



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

1125243C33349400010001261