

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 00299290 Pag.: 001/006  
Certidão na última página

## Livro nº 2 - Registro Geral

Matrícula  
**-46.578-**

Ficha  
**-1-**

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

S. B. do Campo, 17 de julho de 2.002.-

**IMÓVEL** :- UNIDADE AUTÔNOMA, consistente do apartamento nº. 112, localizado no 11º. Andar do "EDIFÍCIO LIBRA" integrante do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL DAS ESTRELAS" sito à Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, nº. 885, contendo Área Privativa de 65,6774 metros quadrados; Área de Garagem de 10,5750 metros quadrados; Área Comum de 39,4078 metros quadrados; Área Total de 115,6602 metros quadrados; Fração Ideal de 0,446429%, confrontando pela frente: com o hall de entrada do apartamento, elevadores e apartamento de final 1; Pelo Lado Direito: com apartamento de final 3; Pelo Lado Esquerdo: espaço aéreo de recuo do Edifício; Pelos Fundos : espaço aéreo de recuo lateral do Empreendimento e área de estacionamento. O "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL DAS ESTRELAS" possui 224 vagas de garagem para uso comum e indeterminadas, localizadas no andar térreo externo do empreendimento, cabendo para cada um dos apartamentos o direito de uso de 01(uma) vaga de garagem. A identificação das vagas é feita através dos números de 01 a 224 e demarcadas no solo. As vagas de garagem confrontam pela frente e pelos fundos: com a área comum do empreendimento e área de circulação. Pelos Lados : Confrontar-se-ão uma com as outras com exceção das vagas nºs. 01, 26, 27, 53, 54, 75, 76, 127, 128, 135, 136, 149, 150, 161, 162, 173, 174, 176, 177, 178, 179, 189, 190, 200, 201, 214, 215 e 224 que por uma de suas laterais confrontam com área comum do empreendimento. O "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL DAS ESTRELAS" acha-se construído em terreno com a área de 8.475,54 metros quadrados, perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nº. 45.088 deste Registro Imobiliário. Inscr. Munic. nº. 016.015.107.000 e 016.015.108.000 (em área maior).-

**PROPRIETÁRIOS** :- EDÉLCIO BATISTA VIARO, brasileiro, analista de sistemas, portador da cédula de identidade RG nº 18.968.675-3 expedido por SSP/SP e do CPF/MF nº 124.695.878-32, e sua mulher FERNANDA ARAUJO DEL GRANDE VIARO, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG nº 33.259.835-4 expedido por SSP/SP e do CPF/MF nº 289.949.858-40, casados no regime da comunhão parcial de bens, após a Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de São Bernardo do Campo, neste Estado, na Rua Raul Quaresma nº 336 - Jardim Brasília.-

**REGISTRO ANTERIOR** :- R.164 feito na Matrícula nº. 45.088, em data de 10 de dezembro de 2.001, neste Registro Imobiliário.-

- Bel. Fernando Oliveira Fernandes -  
- Oficial Substituto -

Av.1/46.578

:- Em 17 de julho de 2.002.-

:- Pelo registro nº. 165, feito na matrícula nº. 45.088, em data de 10 de dezembro de 2.001, neste Registro Imobiliário, e nos termos do

Matrícula  
**-46.578-**

Ficha  
**-1-**  
verso

instrumento particular passado em São Paulo, datado de 05 de dezembro de 2.001, EDÉLCIO BATISTA VIARO, e sua mulher FERNANDA ARAUJO DEL GRANDE VIARO, já qualificados, "**ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE**" à época uma fração ideal de **0,446429% do terreno, vinculada à futura benfeitoria, consistente do apartamento acima descrito, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília – DF., no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, CGC. 00.360.305/0001-04, representada por seu Escritório de Negócios EN PAULISTA, para garantia da dívida no valor de R\$67.309,80, pagáveis no prazo de 240 meses, em prestações mensais e sucessivas, reajustáveis pelo SACRE, à taxa de juros nominal de 10,5000% ao ano, e efetiva de 11,0203% ao ano, a primeira delas no valor de R\$939,71, vencendo-se o primeiro encargo mensal de acordo com o disposto na Clausula Sexta do mencionado instrumento, com as demais condições constantes do título.-

**AVERBADO POR**

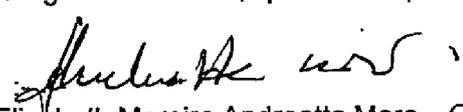
:-  
Bel. Fernando Oliveira Fernandes – Oficial Substituto.-  
\*\*\*\*\*

R.2/46.578

:- Em 04 de setembro de 2.003.-

:- **Fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula**, em nome da fiduciária:- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília – DF., no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, CNPJ. 00.360.305/0001-04, tendo em vista que, a seu requerimento passado em São Paulo, datado de 30 de julho de 2.003, protocolizado sob nº. 145190, foi procedida a intimação dos fiduciantes 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 mesmo artigo e Lei. Este registro é feito à vista da prova do pagamento, pela fiduciária, do imposto de transmissão "inter-vivos", feito por intermédio da guia nº. 55873/03-49, autenticada em 15 de agosto de 2.003, que fica arquivada neste Registro Imobiliário.-

**REGISTRADO POR**

  
Belª. Elizabeth Moreira Andreatta Moro – Oficiala Substituta.-  
\*\*\*\*\*

Av.3/46.578

:- Em 16 de setembro de 2004.-

:- **A dívida a que se refere a Av.1 desta matrícula foi extinta, uma vez que tanto no primeiro leilão como no segundo, não foram alcançados os lances de que tratam os parágrafos 1º e 5º do artigo 27 da Lei 9.514/97, sendo que a Credora Fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, forneceu aos Devedores Fiduciantes EDÉLCIO BATISTA VIARO, e s/mr. FERNANDA ARAÚJO DEL GRANDE VIARO, a quitação a que se refere o parágrafo 6º daquele artigo. Como decorrência, o imóvel desta matrícula volta ao regime normal da propriedade, no domínio pleno da credora fiduciária. Esta averbação é feita à vista dos autos de leilões negativos expedidos pelo leiloeiro público oficial JUCESP nº. 329, LUIZ FERNANDO MOREIRA**

(Vide Ficha 2).-

Livro nº 2 - Registro Geral

Matrícula  
**-46.578-**

Ficha  
**-2-**

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

S. B. do Campo, 16 de setembro de 2.004.-

DUTRA, datados de 07 de outubro de 2.003, e 22 de outubro de 2.003, assim como o da prova da quitação fornecida pela Credora fiduciária aos devedores fiduciantes, datada de 10 de novembro de 2.003, cujas cópias ficam arquivadas e microfilmadas neste Registro Imobiliário.-

**AVERBADO POR**

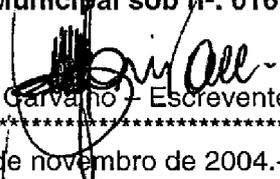
:-   
Sandra Regina de Oliveira Laureano – Escrevente Autorizada.-  
\*\*\*\*\*

Av.4/46.578

:- Em 08 de novembro de 2004.-

:- Por instrumento particular passado em São Bernardo do Campo, datado de 20 de julho de 2.004, o imóvel desta matrícula acha-se inscrito atualmente no **Cadastro Imobiliário Municipal sob nº. 016.015.127.098.-**

**AVERBADO POR**

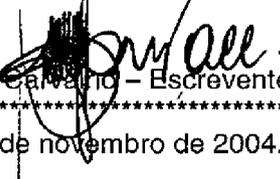
:-   
Laerte de Carvalho – Escrevente Autorizado.-  
\*\*\*\*\*

R.5/46.578

:- Em 08 de novembro de 2004.-

:- Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.4 desta matrícula, a proprietária:- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, por seu Escritório de Negócios ABC, 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 **RAFAEL VILELA MORENO**, representante comercial, RG. 30.059.216-4-SSP-SP, CPF. 280.500.688-70, e s/mr. **ANDRÉIA MARIA SOLFIATI**, secretária, RG. 32.708.867-9-SSP-SP, CPF. 276.835.208-02, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua Caetano Bonicio, 41, em São Bernardo do Campo – SP., pelo preço ajustado de R\$60.000,00, dos quais R\$10.800,00 são referentes aos recursos da conta vinculada do FGTS, com as demais condições constantes do título.-

**REGISTRADO POR**

:-   
Laerte de Carvalho – Escrevente Autorizado.-  
\*\*\*\*\*

R.6/46.578

:- Em 08 de novembro de 2004.-

:- Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.4 desta matrícula, **RAFAEL VILELA MORENO**, e s/mr. **ANDRÉIA MARIA SOLFIATI**, já qualificados, "**ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE**" o imóvel à **VENDEDORA**, para garantia da dívida no valor de R\$49.200,00, pagáveis no prazo de 240 meses, em prestações mensais e sucessivas, reajustáveis pelo SACRE, à taxa de juros nominal de 12,0000% ao ano, e efetiva de 12,6825% ao ano, a primeira delas no valor de R\$732,76, vencendo-se a partir de 30 dias a contar de 20/07/2004, nos termos da Lei nº. 9.514/97, com as demais condições constantes do título.-

(Vide Verso).-

Matrícula

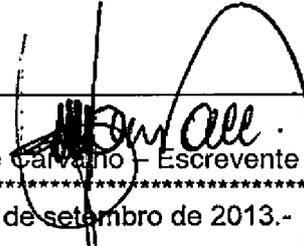
-46.578-

Ficha

-2-

verso

**REGISTRADO POR**

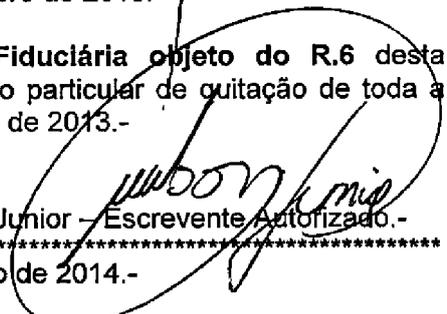
:-  Laerte de Carvalho - Escrevente Autorizado.-

Av.7/46.578

:- Em 20 de setembro de 2013.-

:- **A Alienação Fiduciária objeto do R.6** desta matrícula, "**FICA CANCELADA**" à vista do instrumento particular de quitação de toda a dívida, passado em Santo André, datado de 10 de abril de 2013.-

**AVERBADO POR**

:-  Bel. Nelson Castellani Junior - Escrevente Autorizado.-

Av.8/46.578

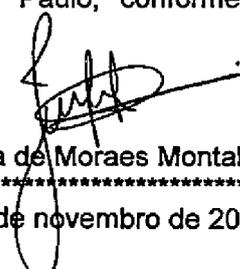
:- Em 13 de outubro de 2014.-

**DIVÓRCIO**

:- Por requerimento passado em São Bernardo do Campo - SP, datado de 07 de outubro de 2014 e Certidão Matrícula nº. 111419.01.55.2002.2.00280.109.0083459-61, expedida pelo Registro Civil das Pessoas Naturais do 1º. Subdistrito da Sede da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, **RAFAEL VILELA MORENO e ANDREIA MARIA SOLFIATI, "DIVORCIARAM-SE"**, perante o Juízo de Direito da 3ª. Vara das Famílias e das Sucessões da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, conforme sentença proferida em 16/04/2014.-

(Prenotação nº 229092 de 07/10/2014)

**AVERBADO POR**

:-  Belª. Edivânia de Moraes Montalvão - Oficiala Substituta.-

R.9/46.578

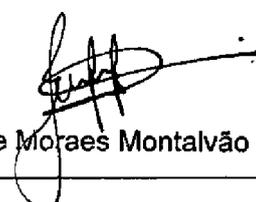
:- Em 28 de novembro de 2014.-

**VENDA E COMPRA**

:- Por instrumento particular passado em Diadema, datado de 19 de novembro de 2014, os proprietários:- **RAFAEL VILELA MORENO e ANDREIA MARIA SOLFIATI, divorciados**, residentes e domiciliados na Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, nº 885, apartamento 112, Bairro Planalto, em São Bernardo do Campo - SP., já qualificados, "**VENDERAM**" o imóvel à **CLAUDIO FILETI BONONI**, brasileiro, administrador, RG. 22020171-7-SSP-SP., CPF. 126.780.098-40, e s/mr. **SANDRA DURAM BONONI**, brasileira, gerente, RG. 244619785-SSP-SP., CPF. 161.712.328-58, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Senador Ricardo Batista, nº 910, Assunção, em São Bernardo do Campo - SP., pelo preço ajustado de R\$292.000,00, com as demais condições constantes do título.-

(Prenotação nº 230275 de 24/11/2014)

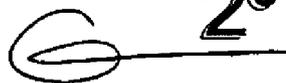
**REGISTRADO POR**

:-  Belª. Edivânia de Moraes Montalvão - Oficiala Substituta.-

Livro nº 2 - Registro Geral

Matrícula  
**-46.578-**

Ficha  
**-3-**

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

CNS Nº 11.262-4

S. B. do Campo, 28 de novembro de 2014.-

R.10/46.578

:- Em 28 de novembro de 2014.-

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

:- Pelo mesmo instrumento mencionado no R.9 desta matrícula, **CLAUDIO FILETI BONONI** e s/mr. **SANDRA DURAM BONONI**, 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\$262.800,00, financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação - SFH, pagáveis no prazo de 420 meses, à taxa de juros balcão nominal de 8,7873% ao ano e efetiva de 9,1500% ao ano, e à taxa de juros reduzida nominal de 8,4175% ao ano e efetiva de 8,7500% ao ano, com as demais condições constantes do título.-

**REGISTRADO POR**

:-  
Bel<sup>a</sup>. Edivânia de Moraes Montalvão – Oficiala Substituta.-  
\*\*\*\*\*

Av.11/46.578

:- Em 28 de novembro de 2014.-

**CÉDULA CRÉDITO IMOBILIÁRIO**

:- Nos termos do artigo 18º, parágrafo 5º da Lei 10.931 de 02 de Agosto de 2.004, procede a presente averbação para constar que a emissora:- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, **emite a Cédula de Crédito Imobiliário Integral e Cartular** sob o nº. 1.4444.0716255-3, Série 1114, emitida em Diadema, em data de 19 de novembro de 2014, tendo como Garantia Real, a Alienação Fiduciária objeto do R.10 desta matrícula, com as demais condições constantes da cédula.-

**AVERBADO POR**

:-  
Bel<sup>a</sup>. Edivânia de Moraes Montalvão – Oficiala Substituta.-  
\*\*\*\*\*

Av.12/46.578

:- Em 31 de outubro de 2022.-

**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 18 de outubro de 2022, sendo que foi procedida a intimação do fiduciante, protocolizado sob nº. 292997, e transcorreu o prazo previsto no artigo 26, Parágrafo 1.º 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 nº. 89772-2022, emitida em 10/10/2022, Lançamento 104/220089772-0, autenticada em 0014. 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

(Vide Verso).-

Ao Oficial.: R\$ 38,17  
Ao Estado...: R\$ 10,85  
Ao IPESP...: R\$ 7,43  
Ao Reg.Civil R\$ 2,01  
Ao Trib.Just R\$ 2,62  
Ao IMSEC...: R\$ 0,78  
Ao FEDMP...: R\$ 1,83  
Total.....: R\$ 63,69  
SELOS E CONTRIBUIÇÕES  
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 10:47:50 horas do dia 03/11/2022. Certidão assinada digitalmente.

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias.

Código de controle de certidão :



04657803112022

Prenotação N° 299290

DRC Marcos

2ºRI 00299290 Pag.: 006/006

Matrícula

**-46.578-**

Ficha

**-3-**

vcrso

público leilão.-  
(Prenotação n.º 299290 de 20/10/2022)

**AVERBADO POR**

  
Bel. Carlos Eduardo Rocelli - Escrevente Autorizado.-

\*\*\*\*\*

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

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia reprográfica e autentica 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 PESSOAS 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 Provisoria 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>

1125243C3046578C10475022S