



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

matrícula

167.387

ficha

01

São Paulo, 30 de maio de 2012

IMÓVEL: PRÉDIO com dois pavimentos e subsolo (com área construída de 145,25m²) e TERRENO situados na rua Engenheiro Cestari, nº 547, designado na planta de desdobro como lote "D", no 33º SUBDISTRITO - ALTO DA MOOCA, medindo 4,28m de frente para a referida rua Engenheiro Cestari, por 20,00m da frente aos fundos, em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, ou seja, 4,28m; confrontando do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel com o prédio nº 543; do lado direito com o prédio nº 551, ambos da rua Engenheiro Cestari e nos fundos com parte do prédio nº 533 da rua Artur Bernardes, encerrando uma área de 85,60m².

CONTRIBUINTE: nº 053.048.0129-6.

PROPRIETÁRIOS: WALTER SCHUELER KNUPP, brasileiro, advogado, RG nº 3.042.778-SSP/SP e CPF/MF nº 008.714.868-49, e sua mulher, GERALCINDA FERREIRA KNUPP, brasileira, comerciante, RG nº 4.884.626-SSP/SP e CPF/MF nº 006.486.538-03, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Tijuco Preto nº 508.

REGISTRO ANTERIOR: R. 03 (14/11/2008) da matrícula nº 140.812.

A(O) escrevente:-

Av. 01, em 30 de maio de 2012- (PRENOTAÇÃO nº 308.793 de 16/05/2012).

Matrícula Aberta nos termos da petição de 15/03/2012.

A(O) escrevente:-

R. 02, em 04 de fevereiro de 2013- (PRENOTAÇÃO nº 320.016 de 29/01/2013).

Pelo instrumento particular de 22/01/2013, na forma das leis n.ºs 4.380/64 e 9.514/97, WALTER SCHUELER KNUPP e sua mulher GERALCINDA FERREIRA KNUPP, já qualificados, **VENDERAM** a: 1) LAIR ANTONIO DE CARVALHO CRUZ, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro químico, RG nº 22.965.657-2-SSP/SP e CPF/MF nº 268.309.188-55, residente e domiciliado nesta Capital, na rua Eduardo Gutierrez nº 67 e 2) IRIS FRAGOSO DA SILVA, brasileira, solteira, maior, fisioterapeuta, RG nº 42.801.550-5-SSP/SP e CPF/MF nº 314.626.648-22, residente e domiciliada nesta Capital, na rua Frederico Jacobi nº 134, o **imóvel** pelo valor de R\$405.000,00 (quatrocentos e cinco mil reais), dos quais R\$69.173,30 (sessenta e nove mil, cento e setenta e três reais e trinta centavos) se referem à utilização dos recursos das contas vinculadas ao FGTS dos compradores, na proporção de 50% a cada um.

A(O) escrevente:-

(continua no verso)



matrícula

167.387

ficha

01

verso

R. 03, em 04 de fevereiro de 2013- (PRENOTAÇÃO nº 320.016 de 29/01/2013).

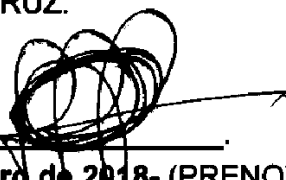
Pelo instrumento particular de 22/01/2013, na forma das leis nºs 4.380/64 e 9.514/97, LAIR ANTONIO DE CARVALHO CRUZ e IRIS FRAGOSO DA SILVA, já qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel ao ITAÚ UNIBANCO S/A, inscrito no CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04, com sede nesta Capital, na praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, Torre Olavo Setubal, para garantia da dívida de R\$309.715,00 (trezentos e nove mil, setecentos e quinze reais), a ser paga por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 22/02/2013, no valor de R\$3.079,22. 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.


Elvis C. dos Santos
ESCR. AUTORIZADO

A(O) escrevente:-

Av. 04, em 07 de agosto de 2018- (PRENOTAÇÃO nº 413.678 de 31/07/2018).

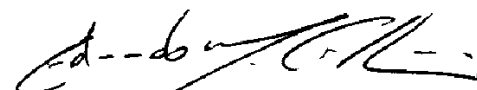
À vista da Petição de 31/07/2018 e da certidão de casamento fornecida pelo Oficial de Registro Civil e Tabelião de Notas do 31º Subdistrito - Pirituba desta Capital, em 07/12/2013, extraída do termo nº 3.729, lavrado às fls. 41, do livro nº B-16, faço constar que os adquirentes: IRIS FRAGOSO DA SILVA e LAIR ANTONIO DE CARVALHO CRUZ, já qualificados, contraíram matrimônio sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da lei nº 6.515/77, em 07/12/2013, passando ela a assinar IRIS FRAGOSO DA SILVA CRUZ.


Renan Barros de Sousa
ESCR. AUTORIZADO

A(O) escrevente:-

Av. 05, em 23 de outubro de 2018- (PRENOTAÇÃO nº 417.436 de 10/10/2018).

Pela escritura de 17/09/2018 (livro nº 2.436, fls. 175/184), do 27º Tabelião de Notas, desta Capital, o ITAÚ UNIBANCO S/A, autorizou o cancelamento da alienação fiduciária registrada sob o nº 03, nesta matrícula, retornando a plena propriedade do imóvel ao domínio dos fiduciários.


Eduardo M. Cavallieri
ESCR. AUTORIZADO

A(O) escrevente:-

R. 06, em 23 de outubro de 2018- (PRENOTAÇÃO nº 417.436 de 10/10/2018).

Pela escritura de 17/09/2018 (livro nº 2.436, fls. 175/184), do 27º Tabelião de Notas, desta Capital, LAIR ANTONIO DE CARVALHO CRUZ e sua mulher IRIS FRAGOSO

(continua na ficha 02)

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

167.387

ficha

02

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

São Paulo, 23 de outubro de 2018

DA SILVA CRUZ, já qualificados, atualmente residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Engenheiro Cestari, nº 547, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel à PORTO SEGURO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA, CNPJ/MF nº 48.041.735/0001-90 com sede nesta Capital, na Alameda Barão de Piracicaba nº 740, 1º andar, para garantia do pagamento do débito vincendo proveniente da cota contemplada nº 242 do grupo I-104, do consórcio administrado pela credora no importe na data do título, no valor total de R\$51.273,21 (cinquenta e um mil, duzentos e setenta e três reais e vinte e um centavos), pagavel em parcelas pactuadas na forma constante do quadro de resumo referido no título, vencendo-se a próxima prestação em 17/09/2018, sendo de 46 parcelas o prazo de pagamento da cota citada ou até que os débitos sejam totalmente quitados, que correspondem, aos saldos de parcelas e encargos contratuais devidos pelos devedores, conforme estipulado nos contratos referidos no título e referidos nos quadros resumos constantes da escritura, sendo que na mesma escritura foram fixados, ainda, juros de mora, multa e demais encargos. A alienação fiduciária em garantia vigorará pelo prazo necessário ao integral pagamento do crédito da fiduciária, sujeitando-se às disposições desta escritura e da Lei 9.514 de 20/11/1997. Os juros e as demais cláusulas e condições constam do título. A propriedade é transferida à credora em caráter **RESOLÚVEL**. Avaliação do imóvel para fins de Leilão Público: R\$450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais).

A(O) escrevente:-

Av. 07, em 23 de outubro de 2018- (PRENOTAÇÃO nº 417.436 de 10/10/2018).

Pela escritura de 17/09/2018 (livro nº 2.436, fls. 175/184), do 27º Tabelião de Notas, desta Capital, procede-se a presente averbação, na forma prevista no § 7º do art. 5º da Lei n. 11.795/2008, para ficar constando que, de acordo com os incisos II a IV do § 5º do citado dispositivo legal, o imóvel matriculado, bem como seus frutos e rendimentos, não respondem diretamente ou indiretamente por qualquer obrigação da credora/fiduciária e administradora do consórcio, não compõe o elenco de seus bens e direitos, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial e não pode ser dado em garantia de seus débitos.

A(O) escrevente:-

Av. 08, em 06 de outubro de 2021- (PRENOTAÇÃO nº 477.501 de 27/09/2021).

Pelo instrumento particular de 17/12/2020, a PORTO SEGURO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA, tendo recebido todo o crédito, autorizou o **cancelamento da alienação fiduciária** registrada sob o nº 06, e por via de consequência, cancelada fica, também, a Av. 07, retornando a plena propriedade do imóvel ao domínio dos fiduciantes.

(continua no verso)



matrícula

167.387

ficha

02

verso

selo: 124594331TY000484323KV21O

A(O) escrevente:-

Clécia R. de C. Arguello
ESCREVENTE AUTORIZADA

R. 09, em 05 de julho de 2023- (PRENOTAÇÃO nº 528.449 de 15/06/2023).

Pelo instrumento particular de 13/06/2023, na forma do artigo nº 38 da lei nº 9.514/97, **LAIR ANTONIO DE CARVALHO CRUZ** e sua mulher **IRIS FRAGOSO DA SILVA CRUZ**, gerentes, já qualificados, atualmente residentes e domiciliados nesta Capital, na rua do Arraial, nº 52, apto 161, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel à **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP**, inscrita no CNPJ/ME nº 18.282.093/0001-50, NIRE nº 43300055990, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na avenida Cristóvão Colombo nº 2.955, conjunto 501, para garantia do empréstimo concedido pela credora aos **devedores: LAIR ANTONIO DE CARVALHO CRUZ** e sua mulher **IRIS FRAGOSO DA SILVA CRUZ**, já qualificados no valor de R\$321.786,70 (trezentos e vinte e um mil, setecentos e oitenta e seis reais e setenta centavos), a ser paga por meio de 240 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 13/09/2023 no valor de R\$5.297,63. A alienação fiduciária em garantia vigorará pelo prazo necessário ao integral pagamento do crédito da fiduciária, 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 à credora em caráter RESOLÚVEL. Avaliação do imóvel para fins de Leilão Público: R\$650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais).

selo: 124594321VU000882943TC230

A(O) escrevente:-

Renan Barros de Sousa
ESCR. AUTORIZADO

Av. 10, em 05 de julho de 2023- (PRENOTAÇÃO nº 528.449 de 15/06/2023).

Nos termos do artigo 18º da Lei nº 10.931/2004, procedo a presente averbação para constar que em data de 13/06/2023, foi emitida pela credora **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP**, já qualificada a Cédula de Crédito Imobiliário Integral nº CHP15727, série 2023, sob a forma escritural no valor de R\$321.786,70 (trezentos e vinte e um mil, setecentos e oitenta e seis reais e setenta centavos), tendo como instituição custodiante: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF nº 22.610.500/0001-88, NIRE 35229235874, com sede nesta Capital, na rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 2, representando o crédito constante da Alienação Fiduciária que dá notícia o R.09.

selo: 124594331TJ000882944YS239

(continua na ficha 03)



LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

167.387

ficha

03

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

CNM: 124594.2.0167387-15

São Paulo,

05 de julho de 2023

Renan Barros de Sousa
ESCR. AUTORIZADO

A(O) escrevente:-

Av. 11, em 15 de julho de 2026- (PRENOTAÇÃO nº 601.390 de 11/07/2025).

Pelos requerimentos de 07/07/2025, 05/08/2025, 14/10/2025, 05/03/2026 e 28/05/2026, firmados pela atual credora fiduciária, **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, inscrita no CNPJ/MF nº 25.005.683/0001-09, NIRE 35300492307, com sede nesta Capital, na rua Cardeal Arco Verde, n 2.365, 11º andar, conforme declarações expressas, pela instituição custodiante VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, em 25/06/2026 e pela B3 S.A - BOLSA, BRASIL, BALCÃO, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 09.346.601/0001-25, com sede nesta Capital, na Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, em 23/06/2026, e à vista da regular notificação feita aos fiduciantes devedores **LAIR ANTONIO DE CARVALHO CRUZ** e sua mulher, **IRIS FRAGOSO DA SILVA CRUZ**, 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 da fiduciária **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, já qualificada, 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\$650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais). Domínio este ainda sujeito ao cumprimento do disposto no art. 27 §§ 1º, 2º, 5º e 6º da Lei 9.514/97.

selo: 124594331MD001628219CU26I

Andréia Zaramella
Escrevente Autorizada

A(O) escrevente:-

Av. 12, em 15 de julho de 2026- (PRENOTAÇÃO nº 601.390 de 11/07/2025).

Pelos requerimentos de 07/07/2025, 05/08/2025, 14/10/2025, 05/03/2026 e 28/05/2026, e pela consolidação da propriedade, operada na Av. 11, em favor da credora **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, já qualificada, procedo ao cancelamento da Cédula de Crédito Imobiliário Integral e Escritural, averbada sob nº 10, tendo em vista o seu exaurimento.

selo: 124594331GP001628221LO26I

Andréia Zaramella
Escrevente Autorizada

A(O) escrevente:-

== FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA ==



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 do B. elenzinho** - 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 pertenceu 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 a 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/CNPJ 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 (ABCFF0AF-7741-4F05-B64A-3E71710906CF)

PROTOCOLO Nº: 0 Data/hora: 17/07/2026 16:45:07

Nº Registro: 167387

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=ABCFF0AF-7741-4F05-B64A-3E71710906CF>

<https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=ABCFF0AF-7741-4F05-B64A-3E71710906CF>

saec

Serviço de Atendimento

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

Este documento foi assinado por: ADEMAR FIORANELLI - 17/07/2026 16:45:07 PROTOCOLO: 167387