



LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

matrícula

105.356

ficha

1

São Paulo, 25 de julho de 2.000

IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 32, localizado no 3º pavimento do "EDIFÍCIO MONTE CATINI", situado na Rua Luiz Cunha nº 285, no 31º subdistrito-Pirituba. contendo a área útil de 56,52m², a área comum de 64,08m², a área total construída de 120,60m², e a fração ideal no terreno de 0,0098224%, cabendo-lhe o direito ao uso de DUAS vagas de garagem indeterminadas, cujas áreas se encontram incorporadas a sua área comum, localizadas nos 1º, 2º e 3º subsolos do edifício.

PROPRIETÁRIA:- VISTAVERDE S/A EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS., com sede nesta Capital, na Avenida Santa Monica nº 1.100, inscrita no CGC/MF sob nº 43.952.654/0001-28.

CONTRIBUINTE:- 105.078.0166-1

REGISTRO ANTERIOR:- R-4 na matrícula nº 92.609 de 30 de março de 1.995, deste.

OFICIAL, *Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz*
(Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz).

R-1/ 105.356.- Por instrumento particular de venda e compra datado de 06 de outubro de 1.998, a proprietária VISTAVERDE S/A EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS., já qualificada, transmitiu o imóvel desta matrícula, o qual não faz parte do seu ativo permanente e que consta de seu ativo circulante, de acordo com os lançamentos contábeis à CARLOS EDUARDO FERNANDES, brasileiro, técnico em eletrônica, RG nº 21.841.642-8-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 148.524.588-55, e sua mulher SILVANA VIEIRA DA SILVA FERNANDES, brasileira, secretária, RG nº 18.374.382-9-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 114.799.218-58, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Professor Aldo Locatelli nº 139, pelo preço de R\$81.300,00 do qual a importância de R\$16.748,00 foi obtido pelo levantamento do F.G.T.S.- São Paulo, 25 de julho de 2.000.- Escrevente substituto, - - -

Dora Maria de Oliveira Penna (Dora Maria de Oliveira Penna).

R-2/ 105.356.- Do instrumento particular referido no registro nº
(CONTINUA NO VERSO)



matrícula

105.356

ficha

1

verso

1, desta matrícula, os proprietários CARLOS EDUARDO FERNANDES e sua mulher SILVANA VIEIRA DA SILVA FERNANDES, Já qualificados, deram o imóvel em primeira e especial hipoteca a favor do BANCO ITAU S/A., com sede nesta Capital, na Rua Boa Vista nº 176, inscrito no CGC/MF sob nº 60.701.190/0001-04, para garantia da dívida no valor de R\$41.200,00, pagáveis pôr meio de 084 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira no dia 06 de novembro de 1.998, será reajustado mensalmente mediante a aplicação de percentual igual ao utilizado para a atualização dos saldos dos depósitos em caderneta de Poupança Livre (Pessoa Física) mantidos nas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança Empréstimo - SBPE, com data de aniversário no mesmo dia do mês escolhido para seu vencimento, pelo Sistema de Amortização - Tabela Price, mais juros mensais de 0,9488%, sendo o valor da primeira prestação na data do título de R\$753,99, na forma prevista no mesmo.- São Paulo, 25 de julho de 2.000.- Escrevente substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna).

AV-3/105.356.- Fica cancelada a hipoteca registrada sob nº 2, nesta matrícula, em virtude de autorização do credor, nos termos do instrumento particular datado de 20 de outubro de 2.003.- Valor R\$41.200,00.- São Paulo, 05 de novembro de 2.003.- Escrevente Substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna).

R-4/ 105.356.- Por escritura de venda e compra datada de 04 de julho de 2005 (livro 436 - fls. 393) do Tabelião de Notas do 31º Subdistrito - Pirituba, desta Capital, os proprietários CARLOS EDUARDO FERNANDES e sua mulher SILVANA VIEIRA DA SILVA FERNANDES, já qualificados, transmitiram o imóvel a MAGDA RODRIGUES, brasileira, solteira, maior, comerciante, RG nº 30.768.152-X-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 252.163.378-06, residente e domiciliada na Rua Luiz Cunha, nº 285, Aptº 32, Vila Pirituba, nesta Capital, pelo preço de R\$65.000,00.- São Paulo, 27 de julho de 2005.- Escrevente substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna).

(continua na ficha nº 2)



LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

matrícula
105.356

ficha
2

São Paulo, 04 de setembro de 2012

(continuação-da ficha nº 1)

AV-5/ 105.356. - Conforme instrumento particular datado de 02 de maio de 2012 e Certidão de Casamento Matrícula: 122580 01 55 2006 2 00135 044 0039761-51, emitida em 05 de julho de 2012, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 31º Subdistrito de Pirituba, nesta Capital, MAGDA RODRIGUES contraiu matrimônio com LUIZ CARLOS GUEDES STUKAS, passando a contraente a assinar MAGDA RODRIGUES STUKAS, casamento esse realizado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77. - São Paulo, 04 de setembro de 2.012. - Escrevente substituto *CG. Melo.* (Clovis Fernando de Melo).

AV-6/ 105.356. - Conforme instrumento particular datado de 02 de maio de 2012 e Cédula de Identidade emitida em 30 de junho de 2000, pela Secretaria da Segurança Pública do Estado de São Paulo; e Cadastro de Pessoas Físicas datado de 11 de março de 1998, expedido pela Secretaria da Receita Federal, Ministério da Fazenda, LUIZ CARLOS GUEDES STUKAS é portador do RG nº 24.780.139-1-SSP/SP, e acha-se inscrito no CPF/MF sob nº 287.209.588-89. - São Paulo, 04 de setembro de 2.012. - Escrevente Substituto, *CG. Melo.* (Clovis Fernando de Melo).

AV-7/ 105.356. - Por instrumento particular datado de 02 de maio de 2012, o imóvel foi caucionado nos termos do que dispõe o artigo 37 nº I da Lei 8.245, de 18 de outubro de 1.991, **pela proprietária** MAGDA RODRIGUES STUKAS, brasileira, comerciante, RG nº 30.768.152-X, inscrita no CPF/MF sob nº 252.163.378-06 assistida de seu marido LUIZ CARLOS GUEDES STUKAS, brasileiro, atleta profissional, RG nº 24.780.133-1, inscrito no CPF/MF sob nº 287.209.588-89, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados na Rua Luis Cunha nº 285, apartamento 32, nesta Capital; em garantia ao contrato de **locação** em que figura como **locador** EDNALDO FERREIRA DE ARAÚJO, brasileiro, RG nº 9.036.556-2, inscrito no CPF/MF sob nº 584.605.438-20, casado com ANA ROSA SANTANA DE ARAÚJO, brasileira, RG nº 10.598.403-6, (continua no verso)



matrícula

105.356

ficha

2

verso

inscrita no CPF/MF sob nº 176.148.758-26, residentes e domiciliados nesta Capital; e como **locatário** LUIZ CARLOS GUEDES STUKAS, brasileiro, atleta profissional, RG nº 24.780.133-1, inscrito no CPF/MF sob nº 287.209.588-89, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, com MAGDA RODRIGUES STUKAS, brasileira, comerciante, RG nº 30.768.152-X, inscrita no CPF/MF sob nº 252.163.378-06, residentes e domiciliados na Rua Luis Cunha nº 285, apartamento 32, nesta Capital, pelo prazo de 30 meses, tendo como início o dia 07 de maio de 2012 e término no dia 06 de novembro de 2014, com aluguel mensal de R\$3.250,00, sendo os aluguéis reajustáveis anualmente, tendo como base o maior índice inflacionário do ano corrente ao da execução do aluguel, até o primeiro dia anterior ao pagamento de todos os valores devidos, na forma prevista no título.- Tendo por objeto o imóvel situado nesta Capital, na Rua Carlos Mauser nº 51, City Recanto Anastácio, destinando-se exclusivamente, à fins residenciais- São Paulo, 04 de setembro de 2012- Escrevente substituto, *Clóvis Fernando de Melo*. (Clovis Fernando de Melo).

AV-8/ 105.356.- FICA CANCELADA a caução averbada sob nº 7, nesta matrícula, em virtude do distrato da locação, nos termos do instrumento particular datado de 16 de junho de 2014, firmado pelos locadores: EDNALDO FERREIRA DE ARAÚJO e sua mulher ANA ROSA SANTANA DE ARAÚJO já qualificados e pelos locatários e caucionantes: LUIZ CARLOS GUEDES STUKAS e sua mulher MAGDA RODRIGUES STUKAS, já qualificados, residentes e domiciliados na Rua dos Manjerinos, Lote 41, Leiria, Portugal. - Valor R\$97.500,00. - São Paulo, 21 de julho de 2014.- Escrevente substituta, - - *Dora Maria de Oliveira Penna*. (Dora Maria de Oliveira Penna).

R-9/ 105.356. - Por escritura de venda e compra datada de 27 de junho de 2014 (Livro 715 folhas 325) do Tabelião de Notas do 31º Subdistrito- Pirituba, desta Capital, a proprietária MAGDA RODRIGUES STUKAS, assistida de seu marido LUIZ CARLOS GUEDES STUKAS, já qualificados, residentes e domiciliados, na Rua Dos Manjerinos, Lote
(continua na ficha nº 3)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital**

CNS 11.127-8

matrícula

105.356

ficha

3

São Paulo, 01 de agosto de 2014

(continuação da ficha nº 2)

41, 2º Dt, Leiria, em Portugal, transmitiu o imóvel a ELCIO ALVES DA SILVA, brasileiro, advogado, RG nº 7.756.860-6-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 011.573.728-64, e sua mulher FILOMENA DE FATIMA LOPES DA SILVA, brasileira, corretora de imóveis, RG nº 12.420.820-4-SSP/SP, inscrita no CPF/MF 151.832.968-39, casados no regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 1.378 Livro 3 Registro Auxiliar deste, residentes e domiciliados, na Rua União Federativa, nº 86, City Recanto Anastácio, nesta Capital, pelo preço de R\$270.000,00. - São Paulo, 01 de agosto de 2014. - Escrevente Substituta - - - - -

(Dora Maria de Oliveira Penna).

R-10/ 105.356. - Por instrumento particular de venda e compra datado de 28 de novembro de 2014, na forma do § 5 do Artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei 5.049, de 29 de junho de 1966 e nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, os proprietários FILOMENA DE FATIMA LOPES DA SILVA, e seu marido ELCIO ALVES DA SILVA, já qualificados, residentes e domiciliados na Rua Dinah Silveira de Queiroz nº 240, City América, nesta Capital, transmitiram o imóvel à RODRIGO PEDROSO BREGALANTI, brasileiro, solteiro, maior, analista de sistemas, RG nº 286314459-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 215.469.768-25, residente e domiciliado na Rua Ladeira Velha nº 38, Apt 161, Freguesia do Ó, nesta Capital, pelo preço de R\$340.000,00, sendo que a importância de R\$15.489,55 já paga com recursos próprios, e a quantia de R\$18.510,45, foi obtida pelo levantamento do FGTS. - São Paulo, 21 de janeiro de 2015. - Escrevente Substituto,

R-11/ 105.356. - Do instrumento particular referido no registro nº 10 desta matrícula, o proprietário **alienou fiduciariamente** o imóvel, transferindo a sua propriedade resolúvel à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF), com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, (continua no verso)



matrícula

105.356

ficha

3

verso

Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, para a garantia da dívida no valor de R\$306.000,00 a ser paga por meio de 420 prestações mensais e sucessivas, pelo SAC - Sistema de Amortização Constante, no valor inicial total de R\$3.075,31 com a taxa anual de juros nominal de 8,7873% e efetiva de 9,1500% e no valor inicial total de R\$2.981,01 com a taxa de juros reduzida nominal de 8,4175% ao ano e a taxa de juros reduzida efetiva de 8,7500% ano, vencendo-se a primeira prestação no dia 28 de dezembro de 2014, sendo que o saldo devedor será atualizado mensalmente, com base no coeficiente de atualização aplicável aos depósitos de poupança do dia correspondente ao vencimento dos encargos mensais, na forma prevista no título. - São Paulo, 21 de janeiro de 2015. - Escrevente Substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna).

AV-12/ 105.356. - Do instrumento particular referido no registro nº 10, desta matrícula, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, EMITIU nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei 10.931/04, a CÉDULA CRÉDITO IMOBILIÁRIO número 1.4444.0740656-8, Série 1114, Integral, no valor do crédito de R\$306.000,00 a ser resgatado na forma dela constante e garantida pela alienação fiduciária registrada sob nº 11, nesta matrícula, tendo como instituição Custodiante CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, e como devedor RODRIGO PEDROSO BREGALANTI, já qualificado. - São Paulo, 21 de janeiro de 2015. - Escrevente Substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna).

AV-13/105.356 - CANCELAMENTO CCI

Averbado em 05 de maio de 2026 - Prenotação nº 699.272 de 14/11/2025
Selo Digital: 11127833112D0500699272261

FICA CANCELADA a Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.0740656-8, Série 1114, Integral, averbada sob nº 12, nesta matrícula, em virtude de autorização da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL- CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, nos termos do requerimento datado

continua na ficha 04



16º Registro de Imóveis
de São Paulo - SP

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

105.356

FICHA

04

CNM - 111278.2.0105356.27

São Paulo, 05 de maio de 2026

de 10 de abril de 2026.

Julie Aparecida Dovigue de Menezes
Escrevente Autorizada

AV-14/105.356 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Averbado em 05 de maio de 2026 - Prenotação nº 699.272 de 14/11/2025

Selo Digital: 11127833112D060069927226Z

Conforme requerimento datado de 10 de abril de 2026, instruído com a notificação feita ao fiduciante RODRIGO PEDROSO BREGALANTI, já qualificado, e com o comprovante de pagamento do imposto de transmissão, nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, procede-se à presente averbação da CONSOLIDAÇÃO da propriedade do imóvel desta matrícula, em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL- CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF. Valor R\$379.008,75.

Julie Aparecida Dovigue de Menezes
Escrevente Autorizada

**** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO ****
**** VIDE CERTIDÃO NO VERSO ****

**105.356**

República Federativa do Brasil - Estado de São Paulo
16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Vanda Mª de Oliveira Penna Antunes da Cruz - Oficial

**Prenotação nº 699272**

Certifico e dou fé que a presente certidão foi extraída nos termos do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6015/73 e representa a situação jurídica do imóvel de nº **105356**, abrangendo **ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, além do que foi relatado na presente certidão.** A validade desta certidão, para fins de lavratura de escritura pública é de 30 dias, contados da data de sua expedição, conforme disposto no artigo 1º, inciso V, do Decreto 93.240/86. O documento eletrônico deverá estar assinado com **CERTIFICADO DIGITAL ICP – Brasil.** Sempre que a certidão revelar aquisição de propriedade com mais de 20 anos será considerada vintenária.

São Paulo, 06 de maio de 2026

(ASSINADO DIGITALMENTE)**Recolhimento conforme art.12 da Lei 11331/2002**

Dora Maria de Oliveira Penna, Escrevente Substituta

CERTIDÃO JÁ COTADA NO TÍTULO**Certidão autenticada mediante chancela mecânica**

O 31º Subdistrito PIRITUBA pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis, desde 20/05/1944 até a presente data, tendo pertencido anteriormente ao 11º Oficial de Registro de Imóveis. O 37º Subdistrito ACLIMAÇÃO pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis, desde 20/05/1944, tendo pertencido anteriormente ao 1º Oficial de Registro de Imóveis. O 38º Subdistrito VILA MATILDE pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis de 01/01/1972, tendo pertencido anteriormente ao 9º Oficial de Registro de Imóveis. O 43º Subdistrito JAGUARA pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis desde 01/12/1963, sendo resultante de um desmembramento do 31º Subdistrito PIRITUBA. O Município de OSASCO pertenceu a este 16º Oficial de Registro de Imóveis no período de 20/05/1944 até 03/07/1966, data em que foi instalada aquela Comarca, sendo que anteriormente pertencia ao 11º Oficial de Registro de Imóveis. Sendo que para fins filiatórios o interessado deverá solicitar certidões nos Cartórios antecessores.

Rua Pamplona, 1593 - Jardim Paulista - CEP 01405-002 - São Paulo - SP - (11) 3572-0580 - www.16ri.com.br

A consulta do selo digital, através do endereço <https://selodigital.tjsp.jus.br>, possibilita a verificação da procedência e das informações referentes aos dados do ato praticado pela serventia.

**Selo Digital: 1112783C31FED50069927226P**