CNM: 112524.2.00186

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Bernardo do Campo

matrícula -18.638-

ficha -1-

S. B. do Campo, 17 de Agosto de 1981.

IMÓVEL :- UNIDADE AUTONOMA, consistente do apartamento nº 13, localizado no andar térreo ou 1º pavimento do "EDIFÍCIO AMAZONAS", sito à Avenida 1.042, nº 2.109, no "CONDOMÍNIO DOS RIOS", contendo a área útil de 51,62 metros quadrados, área comum de 3,4911 metros quadrados, área total construída de 55,1111 metros quadrados, e que corresponde a fração ideal de 1,3888% no terreno, equivalente à 52,68694 metros quadrados; confrontando pela frente com o hall de circulação e área ajardinada do edifício; do lado direito e fundos com a área comunitária do Condomínio, e no lado esquerdo com o apartamento nº 14, do 1º pavimento; com direito ainda, à uma vaga indeterminada e não demarcada, no estacionamento coletivo, com auxílio de manobrista. O "EDIFÍCIO AMAZONAS", se assenta em um terreno designado como sendo Parte do Antigo Lote Rural nº 49, da Linha Jurubatuba, do Ex-Núcleo Colonial de São Bernardo, localizado no Bairro Jurubatuba, também conhecido por Linha Jurubatuba, que assim se descreve, caracteriza e confronta:- Inicia-se num ponto localizado à 49,68 metros do eixo da Rua 1.032, do Loteamento do Parque dos Pássaros, distância essa medida ao longo do alinhamento da lateral direita da Avenida 1.042, sentido Bairro-Centro; desse ponto deflete à direita e segue com azimute de 192º 57' 51", na distância de 17,83 metros, confrontando à direita com José Fortes Reina e s/mr.; daí deflete à direita e segue com azimute de 282º 57' 51", na distância de 25,56 metros, confrontando à direita com José Fortes Reina e s/mr.; daí deflete à esquerda e segue com azimute de 192º 57' 51", na distância de 63,933 metros, confrontando à direita com José Fortes Reina e s/mr.; daí deflete à esquerda formando ângulo de 89º 39' 58" e segue na distância de 56,40 metros, confrontando à direita com o Espólio de Antonio Fulco e Antonio Calderelli; daí deflete à esquerda e segue com azimute de 12º 57' 51"na distância de 63,59 metros confrontando à direita com José Fortes Reina e s/mr.; daí deflete à esquerda e segue com azimute de 282º 57' 51", na distância de 19,82 metros, confrontando à direita com José Fortes Reina e s/mr.; daí deflete à direita e segue com azimute de 12º 57' 51" na distância de 17,98 metros, confrontando à direita com José Fortes Reina e s/mr.; daí deflete à esquerda e segue pelo alinhamento da Avenida 1.042, na distância de 11,02 metros, até encontrar o ponto onde teve início a presente descrição, confrontando à direita com a referida Avenida, e, encerrando a área de 3.793,46 metros quadrados.- Inscr. Munic. 029.012.092.000.-

PROPRIETÁRIA :- CONSTRUTORA IPOÃ LTDA., com sede nesta cidade, sita à Rua Frei Gaspar, nº 646, CGC, 44.384.345/0001-61.-

(vide verso).-

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS CAMPANHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/02/2026 às 11:45 , sob o número WSBO26700339502
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017836-84.2016.8.26.0564 e código QRsmyPUB.

SOLICITADO POR: CARLOS CAMPANHÃ - CPF/CNPJ: ***.155.428-** DATA: 11/02/2026 10:58:20

CNM: 112524.2.0018613
fls. 1613
Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

matrícula -18.638- ficha -1- verso

REGISTRO ANTERIOR :- R.1, da matrícula nº 15.705, deste Registro Imobiliário.-

:-

= O OFICIAL SUBSTITUTO =

R.1/18.638 :- Em 17 de agosto de 1.981.-

TÍTULO :- VENDA E COMPRA COM PACTO ADJETO - DE HIPOTECA.-

TRANSMITENTE :- CONSTRUTORA IPOÃ LTDA., retro qualificada.-

ADQUIRENTES :- MARIO DE ABREU, industriário, RG. 9.886.319, e s/mr. CREUSA MORELIS DE ABREU, do lar, RG. 7.428.035, brasileiros, CIC. comum nº- 654.793.518/34, casados sob o regime de comunhão parcial de- bens, em 25 de fevereiro de 1.978, residentes e domiciliados à Rua Agostinho Cezar Bassoli, nº 30, Rudge Ramos, nesta cidade.-

FORMA DO TÍTULO :- Instrumento particular passado em São Paulo, datado de 05 de agosto de 1.981.-

VALOR :- Cr$2.434.000,00.-

CONDIÇÕES :- Não constam.-

REGISTRADO POR :-

Bel.Ary José de Lima-Escr.Autº.-

R.2/18.638 :- Em 17 de agosto de 1.981.-

ÔNUS :- HIPOTECA.-

DEVEDORES :- MARIO DE ABREU e s/mr. CREUSA MORELIS DE ABREU, acima qualificados.-

CREDORA :- CONSTRUTORA IPOÃ LTDA., retro qualificada.-

FORMA DO TÍTULO :- Instrumento particular passado em São Paulo, datado de 05 de agosto de 1.981.-

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS CAMPANHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/02/2026 às 11:45 , sob o número WSBO26700339502
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017836-84.2016.8.26.0564 e código QRsmyPUB.

SOLICITADO POR: CARLOS CAMPANHÃ - CPF/CNPJ: ***.155.428-** DATA: 11/02/2026 10:58:20

CNM: 112524.2.00186

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Bernardo do Campo

matrícula -18.638-

ficha -2-

S. B. do Campo, 17 de Agosto de 1981.

VALOR . . . . . :- Cr$2.190.000,00.-.
Cr$2.434.000,00 - (V.Avaliação).-

PRAZO . . . . . :- Em 228 prestações mensais e consecutivas, correspondendo a 1ª delas na data do título à Cr$26.347,53, vencendo-se a partir de 05 de setembro de 1.981.-

JUROS . . . . . :- 10,00% ao ano de Taxa Nominal, e 10,471% ao ano de Taxa Efetiva.-

REGISTRADO POR :-
Bel.Ary José de Lima-Escr.Autº.-

Av.3/18.638 :- Em 17 de agosto de 1.981.-

:- Por instrumento particular passado em São Paulo, datado de 05 de agosto de 1.981, a Credora:- CONSTRUTORA IPOÃ LTDA., "CEDEU E TRANSFERIU" à SEULAR ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRESTIMO,- com sede na Capital, sita à Rua Alvares Penteado, nº 97,CGC. número 62.225.248/0001-08, seus direitos creditórios decorrentes do R.2, da presente matrícula do valor de - - - - - - - Cr$2.190.000,00 de responsabilidade dos Devedores.-

REGISTRADO POR :-
Bel.Ary José de Lima-Escr.Autº.-

Av.4/18.638 :- Em 17 de agosto de 1.981.-

:- Procede-se esta averbação para ficar constando a emissão da Cédula Hipotecária Integral sob nº 2.784, Série "AQ", em data de 05 de agosto de 1.981, pela Credora e Favorecida:- SEULAR ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRESTIMO, com aceite dos Devedores: - MARIO DE ABREU e s/mr. CREUSA MORELIS DE ABREU, do valor de- Cr$2.190.000,00.-

REGISTRADO POR :-
Bel.Ary José de Lima-Escr.Autº.-

Av.5/18.638 :- Em 05 de fevereiro de 1.985.-

:- A Cédula Hipotecária Integral nº- 2.784, Série AQ, datada de 05 de- agosto de 1.981, do valor de Cr$2.190.000, foi endossada pela Favorecida:- SEULAR ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO, já- qualificada, ao BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO, em data de 02 -

(vide verso).-

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS CAMPANHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/02/2026 às 11:45 , sob o número WSBO26700339502
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017836-84.2016.8.26.0564 e código QRsmyPUB.

SOLICITADO POR: CARLOS CAMPANHÃ - CPF/CNPJ: ***.155.428-** DATA: 11/02/2026 10:58:20

CNM: 112524.2.00186.
fls. 1615
Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

matrícula -18.638- | ficha -2- verso

de janeiro de 1.985, para efeito de caução.-

REGISTRADO POR :- Ana Maria Bonini Voidella - Escr.Autª.-

Av.6/18.638 :- Em 05 de fevereiro de 1.986.-

:- A Cédula Hipotecária Integral nº 2.784, Série AQ, datada de 05 de agosto de 1.981, do valor de Cr$2.190.000, foi endossada pela Favorecida:- SEULAR ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO, já qualificada, ao BCN-SEULAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A., com sede na Capital, sita à Rua Bela Cintra, nº 425, CGC. nº 53.289.690/0001-07, em data de 02 de janeiro de 1.985.-

REGISTRADO POR :- Ana Maria Bonini Voidella - Escr.Autª.-

Av.7/18.638 :- Em 27 de setembro de 2005.-

:- **A Caução feita ao BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO**, na Av.5 desta matrícula, "**FICA CANCELADA**" à vista do instrumento particular passado em São Paulo, datado de 25 de julho de 2.005.-

AVERBADO POR :- Laerte de Carvalho - Escrevente Autorizado.-

****

Av.8/18.638 :- Em 27 de setembro de 2005.-

:- Por requerimento passado em Osasco, Estado de São Paulo, datado de 29 de agosto de 2.005, e Ata da Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 22 de maio de 1.986, registrada sob nº. 263.158, em 08 de agosto de 1.986, na Junta Comercial do Estado de São Paulo, o **BCN-SEULAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO S.A.**, alterou sua razão social **para BCN-CRÉDITO IMOBILIÁRIO S.A.-**

AVERBADO POR :- Laerte de Carvalho - Escrevente Autorizado.-

****

Av.9/18.638 :- Em 27 de setembro de 2005.-

:- Pelo mesmo requerimento mencionado na Av.8 desta matrícula, e Ata da Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 20 de fevereiro de 1.989, registrada sob nº. 880.100, em 28 de agosto

(Vide Ficha 3).-

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS CAMPANHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/02/2026 às 11:45 , sob o número WSBO26700339502
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017836-84.2016.8.26.0564 e código QRsmyPUB.
SOLICITADO POR: CARLOS CAMPANHA - CPF/CNPJ: ***.155.428-** DATA: 11/02/2026 10:58:20

S. B. do Campo, 27 de setembro de 2.005.-

de 1.989, na Junta Comercial do Estado de São Paulo, o **BANCO DE CRÉDITO NACIONAL S.A.**, incorporou o **BCN-CRÉDITO IMOBILIÁRIO S.A.**-

AVERBADO POR :-
Laerte de Carvalho - Escrevente Autorizado.-

****

Av.10/18.638 :- Em 27 de setembro de 2005.-

:- Pelo mesmo requerimento mencionado na Av.8 desta matrícula, e Ata da Assembléia Geral Extraordinária e Ordinária, realizada em 27 de março de 2.001, publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 05 de abril de 2.001, Pág. 30, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob nº. 95.850/01, em 25 de maio de 2.001, o **BANCO DE CRÉDITO NACIONAL S.A.**, alterou sua razão social para **BANCO BCN S.A.**-

AVERBADO POR :-
Laerte de Carvalho - Escrevente Autorizado.-

****

Av.11/18.638 :- Em 27 de setembro de 2005.-

:- Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.8 desta matrícula, e Ata da Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 10 de março de 2.004, devidamente publicada no Diário Oficial Empresarial em data de 30 de julho de 2.004, Pág. 6, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob nº. 443.609/04-4, em 22 de outubro de 2.004, o **BANCO BRADESCO S.A.**, incorporou o **BANCO BCN S.A.**-

AVERBADO POR :-
Laerte de Carvalho - Escrevente Autorizado.-

****

Av.12/18.638 :- Em 27 de setembro de 2005.-

:- **A Hipoteca, objeto do R.2; e a Cédula Hipotecária Integral, objeto da Av.4,** desta matrícula, "**FICAM CANCELADAS**" à vista do instrumento particular de quitação de toda a divida, passado em Osasco, Estado de São Paulo, datado de 29 de agosto de 2.005.-

AVERBADO POR :-
Laerte de Carvalho - Escrevente Autorizado.-

****

Av.13/18.638 :- Em 11 de julho de 2019.-

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 5º Ofício

(Vide Verso).-

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS CAMPANHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/02/2026 às 11:45 , sob o número WSBO26700339500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017836-84.2016.8.26.0564 e código QRsmyPUB.

SOLICITADO POR: CARLOS CAMPANHÃ - CPF/CNPJ: ***.155.428-** DATA: 11/02/2026 10:58:20

Matrícula -18.638- Ficha -3- verso

Cível do Foro Central da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, Protocolo de Penhora Online: PH000271426, extraída da Ação de Execução Civil **nº de ordem 0017836-84-2016-8-26-0564**, assinado digitalmente pelo Sr. Hélio Pimentel, Escrivão Judicial do referido ofício, requerida por **CONDOMINIO DOS RIOS,** CNPJ. 55.032.718/0001-51, em face de:- **SERGIO AUGUSTO ALVES,** CPF. 916.188.608-44, e na qualidade de terceiros:- **MARIO DE ABREU,** CPF. 654.793.518-34 e **CREUSA MORELIS DE ABREU,** CPF. 032.295.528-90, o imóvel desta matrícula, "**FOI PENHORADO**" tendo a causa o valor de R$95.727,06, e depositado em mãos de SERGIO AUGUSTO ALVES. Ficando esclarecido que a responsabilidade patrimonial foi decretada pelo MM Juiz no processo (CPC/2015 (Vigente), arts. 790 e 792, com data de decisão: 20/06/2017, Folhas:91/93.-
(Prenotação n.º 264513 de 12/06/2019)

AVERBADO POR :-

Belª. Edivânia de Moraes Montalvão - Oficiala Substituta.-

****

R.14/18.638 .- Em 24 de junho de 2020.-

USUCAPIÃO

.- Por Mandado de Registro de Usucapião expedido em 31 de março de 2020, pelo Juízo de Direito da 7ª. Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, assinado digitalmente pelo Exmo. Sr. Dr. FERNANDO DE OLIVEIRA DOMINGUES LADEIRA, MM. Juiz de Direito da referida Vara, extraído dos Autos da Ação de Usucapião Extraordinário, Processo Digital nº. 1015022-48.2017.8.26.0564, foi proferida em data de 27/08/2019, e transitada em julgado em 04/03/2020, sentença declaratória de "**USUCAPIÃO**" do imóvel em favor de **GILDA RAMOS CUNHA,** brasileira, **divorciada,** RG. 152.937.675, CPF. 312.459.188-77, residente e domiciliada na Avenida José Odorizze, nº 2109, Bl 01, apto. 13, Bairro Assunção, em São Bernardo do Campo – SP, tendo sido atribuído a causa, o valor de R$49.564,00.-
(Prenotação nº 272330 de 22/06/2020)

REGISTRADO POR :-

Bel. Carlos Eduardo Rocelli - Escrevente Autorizado.-

****

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS CAMPANHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/02/2026 às 11:45 , sob o número WSBO26700339502
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017836-84.2016.8.26.0564 e código QRsmyPUB.

SOLICITADO POR: CARLOS CAMPANHÃ - CPF/CNPJ: ***.155.428-** DATA: 11/02/2026 10:58:20