

Imóvel :- CONJUNTO Nº 122, do 12º andar do Edifício Rio Branco, situado à rua Barão de Itapetininga, nº 140, no 7º Subdistrito-Consolação, com a área útil de 162,00m², área bruta de 193,00m², correspondendo-lhe a fração ideal de 2,810/100 avos do terreno.

Contribuinte :- 006.016.0902-6

Proprietários :- ARMANDO NIETO, brasileiro, comerciante, RG. 1.238.352, casado no regime da comunhão de bens, com CLEMEN TINA ROSSATI NIETO, RG. 1.644.374, brasileira, do lar, resi dentes e domiciliados nesta Capital, CIC 036.680.458-87.

Registro Anterior :- Transcrição nº 80.024, deste Cartório,

O OFICIAL MAIOR

Av. 1 - N. 30.985 , em 20 de outubro de 1980

SERVIDÃO

Pela inscrição nº 9.846, consta uma servidão de passagem = a favor do Edifício Rio Branco, ala par, à rua Barão de = Itapetininga, nº 140.

Averbado por

CLAUDÉCIR ANTONIO PISSUTTO
Escrivão Autorizado

N. 2 - N. 30.985 , em 20 de outubro de 1980

ADJUDICAÇÃO

Pela Carta de Adjudicação extraída dos autos de inventário= (Proc. 17/78) dos bens deixados pelo ESPÓLIO DE ARMANDO NIETO, datado de 03 de junho de 1980, passado perante o Cartório do 2º Ofício e Vara Distrital de Pinheiros, desta Capital, consta que o imóvel desta matrícula, foi adjudicado = à CLEMENTINA ROSSATI NIETO, viúva, já qualificada.

Registrado por

CLAUDÉCIR ANTONIO PISSUTTO
Escrivão Autorizado

Continua no verso -

matricula

-30.985-

ficha

-1-

verso

R-3 - M-30.985, em 16 de Dezembro de 1.982

PERMUTA

Pela escritura de 20-05-82, do 9º Cartório de Notas desta Capital, Livro 2.958, folhas 202, CLEMENTINA ROSSATTI NIETO viúva, transmitiu a título de PERMUTA o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de Cr.\$5.632.000,00 a MARCIO GUY BRANCO CHRISTIANSEN, brasileiro, separado judicialmente, RG. -- 1.412.496-SP - CPF 006.614.998/15, domiciliado e residente nesta Capital, à Rua Miranda Montenegro, 150.

O Escrevente Autorizado,

João Luiz Costa Aubin
JOÃO LUIZ COSTA AUBIN
Escrevente autorizado

R-4 - M-30.985, em 17 de Fevereiro de 1.983

VENDA E COMPRA

Pela escritura de 20-12-82, do 21º Cartório de Notas desta Capital, Livro 1.222, folhas 25, Marcio Guy Branco Christian sen, VENDEU o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de Cr.\$5.632.000,00, a MIGUEL CAFARO FILHO, brasileiro, advogado, casado com SONIA MARIA CRISCUOLO CAFARO, no regime -- de comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, OAB=SP 20.635 - CIC 224.008.698/09, com escritório nesta Capital, à Rua Ba rão e Itapetininga, 140, 6º andar.

O Escrevente Autorizado,

João Luiz Costa Aubin
JOÃO LUIZ COSTA AUBIN
Escrevente autorizado

:x:

Av. 5 - M. 30.985, em 21 de Junho de 1994

Procedo a presente averbação "ex officio", nos termos do § - 1º, artigo 213 da Lei 6015/73, para constar que o proprietá- rio MIGUEL CAFARO FILHO é cadastrado pelo CPF/MF sob nº..... 224.008.698-04, e não como costou erradamente no R. 4 desta- matrícula e que a transcrição aquisitiva nº 80.024, foi feita em data de 23/09/1971.

Sergio A.M. Lopes
SERGIO A. M. LOPES
Escrevente Habilitado

Rinaldo Jose Montealban
RINALDO JOSE MONTEALBANO
Oficial Inteiro

(CONTINUA NA FICHA 02)

GERAL

de São Paulo

matrícula

30.985

ficha

02

São Paulo, 21 de Junho de 19 94

continuação da ficha lv.º.

Av. 6 - M. 30.985, em 21 de Junho de 1994

À vista da escritura de 13/05/1994, do 13º Cartório de Notas desta Capital, Lv. 3000, fls. 16, em forma de certidão datada de 27/05/1994, e da certidão de casamento expedida aos 13/02/1986, pelo Cartório do Registro Civil do 20º Subdistrito-Jardim América, desta Capital, extraída do termo nº 16.383, lavrado às fls. 296vº., do Lv. B-38, procedo a presente averbação para constar que o nome correto da esposa do proprietário Miguel Cafaro Filho, é SONIA MARIA CERQUEIRA CRISCUOLO CAFARO e não como constou erradamente do título que deu origem ao R. 4 desta matrícula.



SERGIO A. M. LOPES
Escritor Mobiliário



RINALDO JOSÉ MONTEALBANO
Oficial Interno

R. 7 - M. 30.985, em 21 de Junho de 1994

Por escritura de 13/05/1994, do 13º Cartório de Notas desta Capital, Lv. 3000, fls. 16, em forma de certidão datada de 27/05/1994, os proprietários MIGUEL CAFARO FILHO, advogado, RG 2.834.747-SP, CIC 224.008.698-04, e sua mulher SONIA MARIA CERQUEIRA CRISCUOLO CAFARO, professora, RG 3.850.468-SP, CIC 052.298.128-34, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Sampaio Vidal, 134, sendo ela por ele representada, nos termos da procuração referida no título, deram em primeira, única e especial HIPOTECA ao BANCO ANTONIO DE QUEIROZ S/A, com sede nesta Capital, à Rua Alvares Penteado, 143, CGC/MF 52.940.350/0001-31, o imóvel objeto desta matrícula, para garantia da dívida de 1.090.668,08 URVs, equivalentes a CR\$ 1.300.000.000,00 (um bilhão e trezentos milhões de cruzeiros reais), oriunda do contrato de mútuo com encargos pós-fixados n. LDG 72/01/0692, celebrado em 22/04/1994 e re ratificado em 22/04/1994, com vencimento final para o dia 21/07/1994, a qual será paga da seguinte forma: o valor do crédito principal foi contraído em URVs, e, assim, é exigível no respectivo vencimento nessa moeda pelo contra-valor, em moeda corrente nacional, corrigido monetariamente, no vencimento do contrato, ou seja, 21/07/1994. Sobre a importância corrigida ou ajustada monetariamente, com base no item supra, são devi-

(CONTINUA NO VERSO)

matrícula

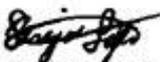
30.985

ficha

02

verso

dos juros remuneratórios de 79,59% ao ano, durante o período do contrato ou seja, de 22/04/1994 a 21/07/1994, calculados sobre a totalidade do financiamento e exigíveis mensalmente ou seja, 23/05/1994; 21/06/1994 e 21/07/1994. O principal e encargos contratuais serão corrigidos monetariamente com base na inflação da URV, adotando-se, para tanto, o Índice Geral de Preços 2-URV da Fundação Getúlio Vargas, publicado pelo Banco Central do Brasil ou na falta deste, outro adotado ou permitido pelas autoridades monetárias a fim de medir a inflação em URV. A correção monetária será feita "pro rata dies" tomando-se por base o IGP-2-URV ou outro índice adotado ou permitido pelas autoridades monetárias publicado e disponível na data do vencimento da obrigação. Com a introdução do Real como padrão monetário, as obrigações aqui pactuadas serão exigíveis nessa moeda de curso obrigatório, prevista nos artigos 2º e 3º dessa medida provisória 457/94 e a partir de então a correção ou ajuste monetário das obrigações ora contraídas será feito com base nos índices ou indexadores permitidos pelas autoridades monetárias, persistindo a incidência dos juros remuneratórios e encargos aqui pactuados e assegurando-se ao devedor o pagamento antecipado das obrigações com rateio "pro rata dies", dos encargos contratuais, inclusive da correção monetária. Multa de 10% sobre o total da dívida, em caso judicial. Fica a presente hipoteca subordinada as demais cláusulas e condições constantes do título.


SÉRGIO A. M. LOPES
Escrivão Habilitado


RINALDO JOSÉ MONTEBANO
Escriturante

Av. 08 - M. 30.985, em 19 de outubro de 1994.

Por escritura datada de 22.09.1994, lavrada no 13º Cartório de Notas desta Capital, livro 3.012, fls.83, o BANCO ANTONIO DE QUEIROZ S/A., já qualificado, na qualidade de credor e MIGUEL CAFARO NETO e sua mulher SÔNIA MARIA GONÇALVES CRIS - CUOLO CAFARO, também já qualificados, sendo ela por ele representada nos termos da procuração referida no título, na qualidade de Devedores, autorizaram a presente averbação para constar que tendo em vista a incapacidade dos devedores de cumprir plenamente as obrigações assumidas no contrato nº LDG 72/01/0692 mencionado no R.07 desta matrícula, por instrumento particular de alteração de contrato celebrado em 14.09.1994, reconheceram e confessaram que sua dívida por

continua na ficha 03

matrícula
30.985

ficha
03

São Paulo, 19 de outubro de 1994

(continuação da ficha 02 verso)

força do financiamento concedido, em 31.08.1994 era de R\$ 1.275.000,00; que, as partes credor e devedores, também, através do mesmo instrumento particular de alteração de contrato retro mencionado, prorrogaram, desde 21 de julho de 1994, o vencimento do contrato nº LDG 72/01/0692, o qual, atingiu, em 31.08.1994, o valor de R\$.1.275.000,00, passando a vencer-se, portanto, em 31.10.1994. Sobre o valor da dívida confessada de R\$.1.275.000,00, serão devidos, a partir de 31.08.1994, juros adicionais de 123% ao ano, calculados sobre a totalidade da referida dívida atualizada, na forma do contrato originário, alterado pelo referido contrato de 14.09.94; que as partes resolveram alterar os itens 1, 2 e 3 do Quadro VIII - Custos Financeiros e Forma de Pagamento e o item 6.1, letras "a" e "b" do quadro IX - Das Cláusulas Gerais, do contrato originário, que passam a ter a seguinte redação: VIII-Custos financeiros e Forma de Pagamento: 1.0 principal será acrescido, a partir desta data, da variação acumulada do IDRM-TR (Índice Diário de Remuneração Média-Taxa Referencial), publicado pelo Banco Central do Brasil, mais juros adicionais de 123% a.a., calculados sobre o principal atualizado. 2. O Saldo devedor e juros deverão ser pagos em duas parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 30.09.1994 e a última em 31.10.1994, a saber: 30.09.94= juros de 123% a.a. e 31.10.1994 = principal mais IDRM-TR mais juros de 123% a.a. 3. No caso de extinção do IDRM-TR ou se por qualquer razão este índice ou fator não puder ser praticado, fica desde já convencionado como índice alternativo, o IPC-r (Índice de Preços ao Consumidor-real) ou aquele adotado para atualização das cadernetas de poupança ou outro estabelecido pelo Governo. IX -das Cláusulas Gerais: 6.1 : a) atualização do saldo devedor pelo IDRM-TR ou se este fator não puder ser praticado, correção monetária do saldo devedor pelo IPC-r, ou outro índice ou fator admitido pelo Governo; b) Juros remuneratórios/compensatórios à taxa de 123% ao ano, incidentes sobre o saldo devedor atualizado nos termos da letra "a" supra c) juros moratórios à taxa de 1% ao ano e d) multa de 10% sobre o total da dívida; que tendo em vista a alteração do vencimento do contrato original para 31.10.1994, resolveram as partes, prorrogar o vencimento da hipoteca registrada sob nº 7, passando a vencer-se em 31 de janeiro de 1995. As partes ratificaram as demais cláusulas e condições constantes do contrato original e do instrumento de retificação e ratificação e da escritura de garantia hipotecária que deu origem ao aludido R.07.

MARIA DA GLÓRIA M. MILAM
Escritor

-continua no verso-

WAGNER GIANNELLA
Escritor Autorizado

matrícula

-30.985-

ficha

-03-
verso

Av. 09 - M. 30.985, em 16 de janeiro de 1995

Por escritura de 22/12/1994, lavrada no 13º Cartório de Notas desta Capital, livro 3022, fls. 274, o BANCO ANTONIO DE QUEIROZ S/A, já qualificado, na qualidade de credor e MIGUEL CAFARO FILHO e sua mulher SÔNIA MARIA CERQUEIRA CRISCUOLO CAFARO, também já qualificados, sendo ela por ele representada, nos termos da procuração referida no título, na qualidade de devedores, autorizaram a presente averbação para constar que tendo em vista a incapacidade dos devedores de cumprir plenamente as obrigações assumidas no contrato LDG 72/01/0692, mencionado no R. 7 e na Av. 8 desta matrícula, por instrumento particular de alteração de contrato celebrado em 12/12/1994, reconheceram e confessaram que sua dívida, por força do financiamento concedido em 30/11/1994, era de R\$.1.579.008,80 (hum milhão, quinhentos e setenta e nove mil, oito reais e oitenta centavos); que as partes, credor e devedores, também através do instrumento particular de alteração de contrato acima mencionado, PRORROGARAM, desde 30/10/1994, como de fato prorrogado tem, o vencimento do contrato LDG 72/01/0692 acima mencionado, o qual perfaz em 30/11/1994, o valor de R\$.1.579.008,80 (hum milhão, quinhentos e setenta e nove mil, oito reais e oitenta centavos) passando, portanto a vencer-se em 30/01/1995. Sobre a dívida confessada de R\$.1.579.008,80, serão devidos, a partir de 30/11/1994, juros adicionais de 130% ao ano, calculados sobre a totalidade da referida. Resolveram, ainda, as partes, alterar, como de fato alterado tem, os itens 1 e 2 do quadro VIII - Custos Financeiros e Forma de Pagamento e o item 6.1, letras "a" e "b", do quadro IX - Das cláusulas Gerais, do contrato nº LDG 72/01/0692, que passam a ter a seguinte redação: VIII - CUSTOS FINANCEIROS E FORMA DE PAGAMENTO: 1) A partir de 30/11/1994, este contrato passa a ser pré-fixado, sendo o principal acrescido, a partir desta data, de juros adicionais de 130% ao ano, calculados sobre o principal atualizado; 2 - O saldo devedor e juros deverão ser pagos em duas parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a 1ª em 30/12/1994 e a última em 30/01/1995, a saber: 30/12/1994 - juros de 130% ao ano e 30/01/1995 - principal mais IDRM-TR mais juros de 130% ao ano. IX - DAS CLÁUSULAS GERAIS: 6.1: a) atualização do saldo devedor pela TR, ou se este fator não puder ser praticado, correção monetária do saldo devedor pelo IPC-r (Índice de Preços ao Consumidor - real), ou outro índice ou fator admitido pelo Governo; b) Juros remuneratórios/compensatórios à taxa de 2,5% ao mês,

-continua na ficha 04-

matrícula
-30.985-

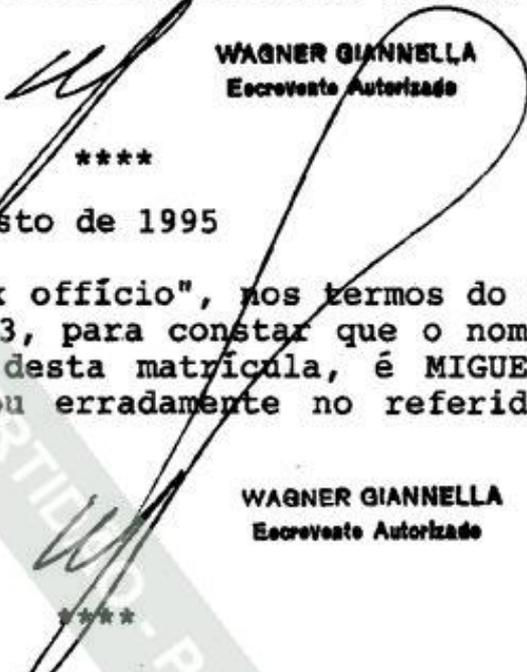
ficha
-04-

São Paulo, 16 de janeiro de 19 95

-continuação da ficha 03vº-

incidentes sobre o saldo devedor atualizado nos termos da letra "a" deste item 6.1; c) juros moratórios à taxa de 1% ao mês e d) multa de 10% sobre o total da dívida, tendo em vista a alteração do vencimento do contrato original para 30/01/1995, resolveram as partes prorrogar o vencimento da hipoteca objeto do R. 7 e da Av. 8, passando a vencer-se em 31 de abril de 1995. As partes ratificaram as demais cláusulas e condições constantes do contrato originário e do instrumento de re-ratificação e da escritura de garantia hipotecária, que deu origem ao aludido R. 7 e Av. 8, bem como, do instrumento particular de alteração acima aludido.


ANITA KAZUKO ENJOJI
Ecrevente

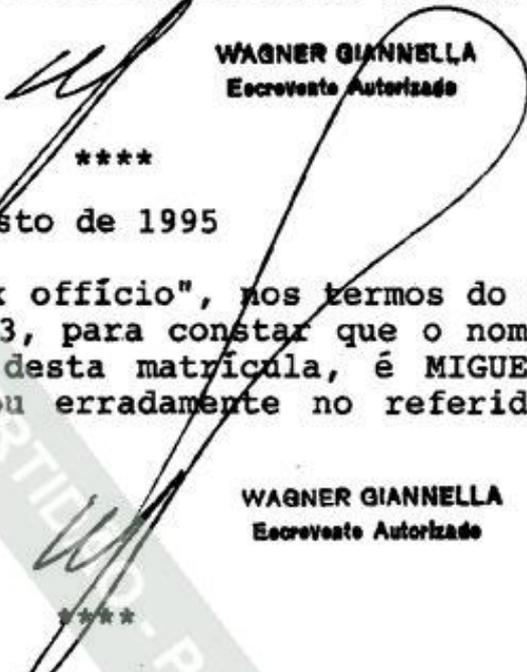

WAGNER GIANNELLA
Ecrevente Autorizado

**** **** ****

Av. 10 - M. 30.985, em 29 de agosto de 1995

Procedo à presente averbação "ex officio", nos termos do § 1º do artigo 213 da Lei 6.015/73, para constar que o nome correto do devedor, na Av. 8 desta matrícula, é MIGUEL CAFARO FILHO e não como constou erradamente no referido ato.


ANITA KAZUKO ENJOJI
Ecrevente


WAGNER GIANNELLA
Ecrevente Autorizado

**** **** ****

Av. 11 - M. 30.985, em 29 de agosto de 1995

Por escritura de 03/08/1995, lavrada no 13º Tabelionato de Notas desta Capital, no livro 3.049 às fls. 232, o BANCO ANTONIO DE QUEIROZ S/A, já qualificado, na qualidade de credor e MIGUEL CAFARO FILHO e sua mulher SONIA MARIA CERQUEIRA CRISCUOLO CAFARO, também já qualificados, sendo ela por ele representada, nos termos da procuração referida no título, na qualidade de devedores, AUTORIZARAM à presente averbação para constar que tendo em vista a incapacidade dos devedores cumprir plenamente as obrigações

-continua no verso-

matrícula

-30.985-

ficha

-04-
verso

assumidas no contrato LDG 72/01/0692, mencionado no R. 7 e nas Avs. 8 e 9 nesta matrícula, por instrumento particular de contrato celebrado em 20/02/1995, reconheceram e confessaram que sua dívida, por força do financiamento concedido em 20/02/1995 era de R\$.1.835.000,00 (hum milhão, oitocentos e trinta e cinco mil reais), que as partes, credor e devedores, também através do instrumento particular de alteração de contrato acima mencionado, **PRORROGARAM, desde 31/01/1995** o vencimento do contrato LDG 72/01/0692, o qual, perfez em 20/02/1995, o valor de R\$.1.835.000,00, passando, portanto, a vencer-se em 10/04/1995. Sobre a dívida confessada de R\$.1.835.000,00, serão devidos, a partir de 20/02/1995, juros adicionais de 7,2% ao mês, calculados sobre a totalidade da referida, que deverá ser pago juntamente com o principal no vencimento do contrato, ou seja, 10/04/1995. Que, na hipótese de inadimplemento de qualquer obrigação assumida no presente instrumento, responderão, os hipotecantes e os intervenientes devedores solidários, a partir da ocorrência da infração e até a integral liquidação de suas obrigações, inclusive ao longo de processo judicial, por: a) atualização do saldo devedor pela TR, ou se este fator não puder ser praticado, atualização do saldo devedor pela remuneração das cadernetas de poupança, ou outra aplicação que venha a substituí-la; b) juros remuneratórios compensatórios à taxa de 7,2% ao mês, incidentes sobre o saldo devedor atualizado nos termos acima previsto; c) juros moratórios à taxa de 1% ao mês e d) multa de 10% sobre o total da dívida. Que, tendo em vista a alteração do vencimento do contrato original para 10/04/1995, resolveram as partes, prorrogar o vencimento da hipoteca objeto do R. 7 e das Avs. 8 e 9, passando a vencer-se em 31/07/1995.


ANITA KAZUKO ENJOJI

Escrivente


WAGNER GIANNELLA
Escrivente Autorizado

R. 12 - M. 30.985, em 25 de novembro de 1996

Por escritura de 26/06/1996, lavrada no 13º Serviço de Notas desta Capital, no Livro nº 3.097 às fls. 27, os proprietários MIGUEL CÁFARO FILHO e sua mulher SÔNIA MARIA CERQUEIRA CRISCUOLO CÁFARO, já qualificados, sendo ela por ele representada, nos termos da procuração referida no título, deram

-continua na ficha 05-

matrícula

30.985

ficha

05

São Paulo, 25 de novembro de 19 96

-continuação da ficha 04vº.-

em SEGUNDA HIPOTECA ao BANCO ANTONIO DE QUEIROZ S/A., já qualificado, o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com outros, para garantir a dívida de R\$ 2.700.299,20 (dois milhões, setecentos mil, duzentos e noventa e nove reais e vinte centavos), a qual será paga dentro do prazo de 36 (trinta e seis meses), já inclusos 24 (vinte e quatro meses) de carência, por meio de 12 (doze) prestações mensais e sucessivas, do valor de R\$ 225.024,93 cada uma, vencendo-se a primeira delas no dia 26/07/1998 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até final solução, acrescidas da variação acumulada da TBF (Taxa Básica Financeira), contada da data do título até a data do efetivo pagamento e dos juros adicionais de 2% ao mês. Se para haver o que lhe for devido o Credor tiver de promover a execução do título, ou se tiver de se valer de outras medidas judiciais, o Devedor pagará ao Credor a dívida total e encargos acima estipulados mais: a) atualização do saldo devedor pela variação da TBF - Taxa Básica Financeira verificada entre esta data e a data do efetivo pagamento, ou se o índice não puder ser praticado, por qualquer motivo, a atualização será feita pelo mesmo índice de remuneração das cadernetas de poupança, ou outro índice que for adotado pelo Governo; b) juros remuneratórios compensatórios de 2,0% ao mês, incidentes sobre o saldo devedor atualizado conforme a letra "a"; c) juros de mora à taxa de 1% ao Mês; e d) multa de 10% sobre o total da dívida.



ANITA KAZUKO ENJOJI

Escrivente

WAGNER GIANNELLA

Escrivente Autorizada

Av. 13 / 30.985 penhora

Em 11 de julho de 2018 - Prot. 317.438 (15/06/2018)

Pela certidão expedida aos 21 de maio de 2018, pelo Juízo de Direito da 33ª. Vara Cível do Foro Central Cível desta Capital, extraída dos autos n. 1019946-44.2014.8.26.0100 da Ação de Procedimento Comum - Condomínio, movida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RIO BRANCO**, CNPJ 53.832.689/0001-87, em face de: 1) **SONIA MARIA CERQUEIRA CRISCUOLO CÁFARO**, CPF 052.298.128-34; e 2) **MIGUEL CAFARO FILHO**, CPF 224.008.698-04, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula foi penhorado, para garantia da dívida no valor de R\$ 160.633,38 (março/2018), tendo sido nomeados fiéis depositários os executados SONIA MARIA

(continua no verso)

matrícula

30.985

ficha

05

verso

CERQUEIRA CRISCUOLO CÁFARO e MIGUEL CAFARO FILHO.

Rodrigo Canegusuco Akamine
RODRIGO CANEGUSUCO AKAMINE
Escrevente Autorizado