

# Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André



O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

CNM: 111005.2.0160571-49

LIVRO Nº 2 — REGISTRO  
GERAL

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE SANTO ANDRÉ — DNS 11.100-5

MATRÍCULA  
160.571

FICHA  
1

Santo André, 11 de julho de 2019.

1110053E10ABERTM16057119G

**IMÓVEL:-** Sala nº. 21, localizada no 2º andar do empreendimento denominado “EMPRESARIAL ESMERALDAS”, situado na Rua das Esmeraldas, nº. 606, Bairro Jardim, nesta Cidade, contendo uma sala propriamente dita para atividades comerciais prestadoras de serviços, com 02 (duas) sacadas, local para armário, lavabo e 02 (dois) WCs. Possui a área real privativa de 74,0400m<sup>2</sup> (69,2225m<sup>2</sup> coberta + 4,8175m<sup>2</sup> descoberta); área real comum de divisão proporcional de 136,6013m<sup>2</sup>, nesta incluída a área correspondente a 03 (três) vagas indeterminadas na garagem, perfazendo uma área real total construída de 210,6413m<sup>2</sup>; correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio igual a 0,0625 ou 6,25%. Postando-se o observador na Rua das Esmeraldas e olhando de frente para o empreendimento, dita unidade confronta pela frente com área do condomínio (recoo do edifício em relação à Rua das Esmeraldas); pelo lado direito também com área do condomínio (recoo do edifício em relação aos prédios nºs. 551, 521, 511 e 501 da Rua das Figueiras); pelo lado esquerdo ainda com área do condomínio (recoo do edifício em relação ao prédio nº. 628 da Rua das Esmeraldas); e, pelos fundos com hall de circulação, com o poço do elevador, com o vazio e com área do condomínio. O terreno sobre o qual está assentado o “EMPRESARIAL ESMERALDAS”, situa-se na Rua das Esmeraldas, constituído pelo lote nº. 02 da quadra nº. 22, do Bairro Jardim, com a área de 500,00m<sup>2</sup>, estando perfeitamente descrito e caracterizado na Matrícula nº. 160.568 , deste Registro.

**PROPRIETÁRIA:-** MJL ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA. - EPP, com sede na Rua Dona Elisa Flaquer, nº. 70, conjunto 58, Centro, Santo André, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 12.658.203/0001-59.

**REGISTROS ANTERIORES :-** R.35/M.30.301, de 12 de janeiro de 2016, R.08/M.56.690, de 12 de janeiro de 2016, AV.01, R.02 e R.06/M. 160.568 , todas deste Registro.

(-Laercio Melito - Escrevente Autorizado-)

...continua no verso...

# Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André



O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

CNM: 111005.2.0160571-49

MATRÍCULA

160.571

FICHA

1

VERSO

R. 01, aos 23 de agosto de 2.023

1110053210000R1M16057123H

Título prenotado sob nº. 532330, reingresso aos 17 de agosto de 2.023.

## Venda e compra

Por instrumento particular de 28 de julho de 2.023, MJL ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA. transmitiu por venda para **KLAUS MEYER BRINK CAPUZZO**, brasileiro, administrador, portador da carteira de identidade RG nº. 32.071.387-8-SSP/SP, inscrito no CPF sob nº. 313.402.848-47, casado sob o regime da completa e absoluta separação total de bens, aos 18 de outubro de 2.019, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob nº. 19.450, no livro 03-Auxiliar deste Oficial de Registro de Imóveis, com **MONIQUE DRESET CAPUZZO**, brasileira, designer industrial, portadora da carteira de identidade RG nº. 43.695.069-8-SSP/SP, inscrita no CPF sob nº. 312.907.298-59, residentes e domiciliados na Rua Flora, nº. 90, nesta cidade, pelo valor de R\$540.000,00, o imóvel objeto da presente matrícula, classificado na Prefeitura Municipal de Santo André sob nº. **03.070.152**.

Andrea Sueli Livramento Pacolla – Escrevente Autorizada

R. 02, aos 23 de agosto de 2.023

1110053210000R2M16057123G

## Alienação Fiduciária

Por instrumento particular de 28 de julho de 2.023, **KLAUS MEYER BRINK CAPUZZO**, casado com **MONIQUE DRESET CAPUZZO**, alienou fiduciariamente o imóvel da matrícula para o **ITAÚ UNIBANCO S/A.**, inscrito no CNPJ sob nº. 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº. 100, em São Paulo, Capital, pelo valor de R\$432.000,00, que será pago na forma do título, com as condições nele constantes, nos termos da Lei nº. 9.514/97.

Andrea Sueli Livramento Pacolla – Escrevente Autorizada

Av. 03, aos 06 de maio de 2.026

11100533101010AV16057126Z

Título prenotado sob nº. 586.508, aos 10 de abril de 2.026.

## Consolidação de propriedade

Por instrumento particular de 09 de abril de 2026, enviado eletronicamente a esta

...continua na ficha 2...

# Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André



O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

CNM: 111005.2.0160571-49

LIVRO Nº 2 — REGISTRO  
GERAL

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE SANTO ANDRÉ - CNS 11.100-5

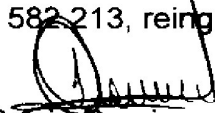
MATRÍCULA  
160.571

FICHA  
2

Santo André, 06 de maio de 2026

...continuação da ficha 1...

Serventia sob nº. IN01525764C, assinado digitalmente, dos demais documentos que o acompanham, e da prova do pagamento do imposto de transmissão "inter-vivos" (Guia nº. 4197/2026), é feita a presente para constar a consolidação da propriedade do imóvel da matrícula, em nome do **ITAÚ UNIBANCO S/A.**, já qualificado, nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei nº. 9.514, de 20 de novembro de 1.997, no valor de R\$550.000,00. Código de endereçamento postal (CEP) sob nº.09090-770. (notificação prenotada sob nº. 582-213, reingresso aos 27 de janeiro de 2026).

  
Cristiane Sylvia Pereira – Escrevente Autorizada

## 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ – SP CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do Art. 19 § 1º da Lei 6015/73. Santo André, data abaixo indicada.

O OFICIAL

As custas e emolumentos devidos por esta certidão já estão incluídas na data do documento a que se refere.



Título prenotado:

582213 de 22/01/2026.

Certidão expedida em 06/05/2026. Certidão assinada digitalmente.

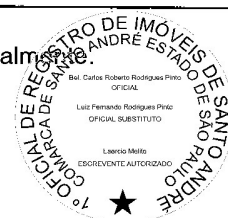
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

Código de controle de certidão:



Selo Digital Nº 1110053C3160571C113454267

16057106052026





## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: SKHRP-HQ5HS-NGLC3-ADXXB

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Laercio Melito (CPF 030.440.338-53)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/SKHRP-HQ5HS-NGLC3-ADXXB>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>