

O 14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, CERTIFICA que, revendo o Livro 2 - Registro Geral, consta a matrícula do seguinte teor:

CNM: 111211.2.0084297-42

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

14.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

matrícula
84.297

ficha
01

São Paulo, 05 de AGOSTO de 1986

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 16, localizado no 1º andar do EDIFÍCIO LE MANS, BLOCO "B", integrante do CONJUNTO TOURS DE FRANCE, / situado a Rua Saioá nº 1.534, antiga Av. Professor Fabio Prado nº 1.534, antigo nº 185, na Saúde - 21º Subdistrito.-

UM APARTAMENTO, com a área privativa de 87,10m², uma área comum de garagem de 41,00m², correspondente a duas vagas para a guarda de dois carros de passeio em lugares indeterminados, / sujeito a atuação de manobristas, uma área comum de paisagismo e centro de lazer de 43,625m², uma área comum no edifício/ de 24,642m², totalizando uma área bruta de 196,367m², correspondendo-lhe uma área de 48,66m², ideais ou 1,1072% de participação no terreno do condomínio, com uma cota de 2,272% de / participação nas despesas específicas, 1,1072% de participação nas despesas gerais do condomínio.-

PROPRIETÁRIA: SANTA ADÉLIA DE INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA com sede nesta Capital a Av. Prestes Maia nº 241 - 40º andar/ CGC 43.148.642/0001-45.-

REGISTRO ANTERIOR: R.1/Matr. 11.255 d/Registro.-

CONTRIBUINTE: 046.219.0173-7.-

A Escr. autª. Satiko Taniguchi (Satiko Taniguchi)

R.1, em 05 de agosto de 1.986.-

TÍTULO: VENDA E COMPRA.-

Por escritura de 02 de julho de 1.986 do 21º Escrivão de Notas desta Capital (livro 1.598 fls. 19), a proprietária transmitiu por venda feita a ROQUE RANIERI, contador, RG. número 1.474.723, cas./reg./com./bens, antes da Lei 6.515/77, com ANTONIETTA RANIERI, do lar, RG. 6.804.117, brasileiros, CIC / em comum nº 081.229.118/20, res. e doms. n/Capital a Rua Saioá nº 1.534, pelo valor de CZ\$ 154.467,06 o imóvel desta matrícula.-

A Escr. autª. Satiko Taniguchi (Satiko Taniguchi)

Av.2/84.297, em 05 de setembro de 2.017.

> À vista da escritura de 10 de setembro de 2010 do 6º Tabelião de Notas desta Capital (Lº

- continua no verso -

CNM: 111211.2.0084297-42

matrícula
84.297ficha
01
verso

- continuação -

3344, págs. 335/342), e do cadastro da Secretaria da Receita Federal, faço constar que ANTONIETTA RANIERI é portadora do CPF nº 165.880.248-94.

A Escr. Autª.  (Marcia Cristina da Rocha Gensen Martins).

Av.3/84.297, em 05 de setembro de 2.017.

À vista da mesma escritura, e da certidão de numeração nº 60.000001288/2017, emitida em 28 de julho de 2017, pela Prefeitura do Município de São Paulo, faço constar que o prédio nº 1534 da Rua Saioa atualmente tem o nº 239.

A Escr. Autª.  (Marcia Cristina da Rocha Gensen Martins).

R.4/84.297, em 05 de setembro de 2.017.

TÍTULO: PARTILHA.

Por escritura de 10 de setembro de 2010 do 6º Tabelião de Notas desta Capital (Lº 3344, págs. 335/342), de inventário dos bens deixados por ROQUE RANIERI, CPF nº 081.229.118-20, falecido em 09 de maio de 2007, casado que era com Antonietta Ranieri, o imóvel desta matrícula, estimado no valor de R\$90.913,68 (noventa mil, novecentos e treze reais e sessenta e oito centavos), foi **partilhado** à mesma ANTONIETTA RANIERI, brasileira, viúva, do lar, RG nº 6.804.117-2-SSP/SP, CPF nº 165.880.248-94, domiciliada nesta Capital, residente na Rua Saioa nº 239, aptº 16, Ipiranga, **CARLOS ALBERTO RANIERI**, brasileiro, engenheiro eletricista, RG nº 5.607.366-5-SSP/SP, CPF nº 008.214.218-16, casado no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, com **MARIA MANUELA SOARES RANIERI**, portuguesa, assistente social, RNE nº 264.168-DPAMF/SP, CPF nº 010.457.478-07, domiciliados nesta Capital, residentes na Rua Dr. José Stefano nº 236, aptº 62, **RONALDO RANIERI**, brasileiro, separado consensualmente, arquiteto, RG nº 8.835.999-SSP/SP, CPF nº 010.569.898-90, domiciliado nesta Capital, residente na Rua Caiubi nº 1329, aptº 73, e **ROQUE RANIERI JÚNIOR**, corretor de seguros, RG nº 8.500.411-X-SSP/SP, CPF nº 036.185.348-33, casado no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, com **MARIA APARECIDA ROSA RANIERI**, psicóloga, RG nº 14.616.155-5-SSP/SP, CPF nº 033.046.858-80, brasileiros, domiciliados nesta Capital, residentes na Rua Cipriano Barata nº 2412, aptº 73, Ipiranga, na proporção de metade ideal à viúva meeira, e 1/6 parte ideal para cada um dos herdeiros.

A Escr. Autª.  (Marcia Cristina da Rocha Gensen Martins).

R.5/84.297, em 05 de setembro de 2.017.

TÍTULO: PARTILHA.

> Pela mesma escritura, de inventário dos bens deixados por ANTONIETTA RANIERI, CPF

- continua na ficha nº 02 -

CNM: 111211.2.0084297-42

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

84.297

ficha

02

14º Oficial de
Registro de Imóveis
de São Paulo

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11121-1

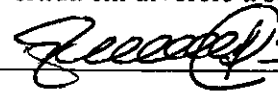
São Paulo, 05 de setembro de 2017.

nº 165.880.248-94, falecida em 05 de abril de 2010, no estado civil de viúva, a **metade ideal** do imóvel desta matrícula, estimada no valor de R\$99.219,00 (noventa e nove mil, duzentos e dezenove reais), foi **partilhada** a **CARLOS ALBERTO RANIERI**, brasileiro, engenheiro eletricitista, RG nº 5.607.366-5-SSP/SP, CPF nº 008.214.218-16, casado no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, com **MARIA MANUELA SOARES RANIERI**, portuguesa, assistente social, RNE nº 264.168-DPAMF/SP, CPF nº 010.457.478-07, domiciliados nesta Capital, residentes na Rua Dr. José Stefano nº 236, aptº 62, **RONALDO RANIERI**, brasileiro, separado consensualmente, arquiteto, RG nº 8.835.999-SSP/SP, CPF nº 010.569.898-90, domiciliado nesta Capital, residente na Rua Caiubi nº 1329, aptº 73, e **ROQUE RANIERI JÚNIOR**, corretor de seguros, RG nº 8.500.411-X-SSP/SP, CPF nº 036.185.348-33, casado no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, com **MARIA APARECIDA ROSA RANIERI**, psicóloga, RG nº 14.616.155-5-SSP/SP, CPF nº 033.046.858-80, brasileiros, domiciliados nesta Capital, residentes na Rua Cipriano Barata nº 2412, aptº 73, Ipiranga, na proporção de 1/3 da metade ideal ou 1/6 parte ideal do imóvel para cada um dos herdeiros.

A Escr. Autº.  (Marcia Cristina da Rocha Gensen Martins).

Prenotação nº 839.281 de 18 de outubro de 2021.
Av.6/84.297, em 03 de novembro de 2.021.

À vista da escritura pública de 19 de junho de 2021, do 16º Tabelião de Notas desta Capital (Lº 4.814, págs. 023), e da certidão de 24 de setembro de 2021, expedida pelo Oficial de Registro Civil do 13º Subdistrito – Butantã desta Capital, extraída do termo de casamento nº 7041 (Lº B-107, fls. 146), faço constar que nos termos da sentença proferida pelo MMº Juiz de Direito da 6ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central Cível desta Capital, Dr. Homero Maion, em 11 de agosto de 2011, transitada em julgado em 01 de setembro de 2011, foi convertida em divórcio a separação consensual de RONALDO RANIERI.

O Escr. Autº.  (Fábio Cristians Franciulli).

Prenotação nº 839.281 de 18 de outubro de 2021.
Av.7/84.297, em 03 de novembro de 2.021.

À vista da escritura de 19 de junho de 2021 do 16º Tabelião de Notas desta Capital (Lº 4.814, págs. 023), da cédula de identidade expedida pela Secretaria da Segurança Pública do Estado de São Paulo, apresentada em cópia autenticada pelo Oficial de Registro Civil do 13º Subdistrito – Butantã desta Capital, e do cadastro da Secretaria da Receita Federal, faço constar que RONALDO RANIERI convive em união estável no regime da separação total de bens, conforme R.A nº 14.616 deste Registro, com PATRICIA COPPOLA GARCIA, brasileira, desenhista industrial, RG nº 9.436.221-X-SSP/SP, CPF nº 087.189.968-09.

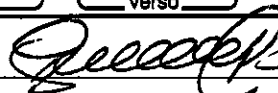
- continua no verso -

CNM: 111211.2.0084297-42

matrícula
84.297ficha
02

verso

- continuação -

O Escr. Autº.  (Fábio Cristians Franciulli).

Prenotação nº 839.283 de 18 de outubro de 2021.

R.8/84.297, em 03 de novembro de 2.021.

TÍTULO:- VENDA E COMPRA.

Por instrumento particular de 24 de agosto de 2021, com força de escritura pública, CARLOS ALBERTO RANIERI, brasileiro, engenheiro eletricista, RG nº 5607366-SSP/SP, CPF nº 008.214.218-16, assistido de sua mulher MARIA MANUELA SOARES RANIERI, portuguesa, RNE nº W264168-6-CGPI/DIREX/DPF, CPF nº 010.457.478-07, casados no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, domiciliados nesta Capital, residentes na Rua Doutor José Stefano nº 236, aptº 62, Jardim Vila Mariana, RONALDO RANIERI, arquiteto, divorciados, RG nº 8835999-SSP/SP, CPF nº 010.569.898-90, convivente em união estável no regime de separação total de bens, conforme R.A nº 14.616 deste Registro, com PATRICIA COPPOLA GARCIA, desenhista industrial, RG nº 9.436.221-X-SSP/SP, CPF nº 087.189.968-09, brasileiros, divorciados, domiciliados nesta Capital, residentes na Rua Consolação nº 3.721, 1º andar, Cerqueira Cesar, e ROQUE RANIERI JUNIOR, corretor de seguros, RG nº 8.500.411-X-SSP/SP, CPF nº 036.185.348-33, assistido de sua mulher MARIA APARECIDA ROSA RANIERI, psicóloga, RG nº 14.616.155-5-SSP/SP, CPF nº 033.046.858-80, brasileiros, domiciliados em Indaiatuba/SP, residentes na Rua Margaridas nº 80, aptº 142, Jardim Pau Preto, transmitiram à SANDRA BACK SILVA, brasileira, divorciada, funcionária pública, RG nº 22.742.776-2-SSP/SP, CPF nº 251.680.228-55, domiciliada nesta Capital, residente na Rua Alencar Araripe nº 446, casa, Sacomã, o imóvel desta matrícula pelo valor de R\$440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais), do qual R\$140.000,00 foram pagos com recursos próprios.

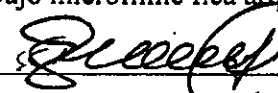
O Escr. Autº.  (Fábio Cristians Franciulli).

Prenotação nº 839.283 de 18 de outubro de 2021.

R.9/84.297, em 03 de novembro de 2.021.

ÔNUS:- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Pelo mesmo instrumento, a adquirente qualificada no R.8 deu em alienação fiduciária ao ITAU UNIBANCO S/A, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede nesta Capital, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, Torre Olavo Setubal, o imóvel desta matrícula, para garantia do financiamento no valor de R\$325.420,00 (trezentos e vinte e cinco mil, quatrocentos e vinte reais), pagável em 360 prestações mensais e sucessivas no valor inicial de R\$2.930,11 vencendo a primeira em 24 de setembro de 2021 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, mediante as taxas anuais de juros: efetiva de 6,9000%, nominal de 6,6909% e mensais: efetiva e nominal de 0,5575%, enquadrando-se o contrato no Sistema de Amortização Constante – SAC, tendo sido o imóvel avaliado em R\$485.000,00, ficando as partes sujeitas ainda às demais condições constantes no instrumento, cujo microfilme fica arquivado este Registro.

O Escr. Autº.  (Fábio Cristians Franciulli).

-continua na ficha nº 03-

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
84.297

ficha
03

CNM: 111211.2.0084297-42
14º Oficial de Registro de Imóveis
de São Paulo

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.121-1

São Paulo, 14 de julho de 2026

[Assinatura]

Prenotação nº 989.344 de 11 de março de 2026.
Av.10/84.297, em 14 de julho de 2026.

Conforme requerimento de 08 de junho de 2026, enviado por protocolo eletrônico, nos termos do Provimento CG 11/2013 da Corregedoria Geral da Justiça, publicado no Diário da Justiça Eletrônica de 24 de abril de 2013, e certidões integrantes do processo autuado sob nº 12058/2026 neste Registro, a propriedade do imóvel desta matrícula, consolidou-se pelo valor de R\$668.410,00 (seiscentos e sessenta e oito mil e quatrocentos e dez reais), em favor do credor fiduciário ITAÚ UNIBANCO S/A. CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede nesta Capital, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100. Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, face não haver a fiduciante SANDRA BACK SILVA, CPF nº 251.680.228-55, efetuado o pagamento do débito em atraso, apesar de regularmente intimada, nos termos dos artigos 26 e 26-A da Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997, e aprimorados pela Lei nº 14.711 de 30 de outubro de 2023, ficando o credor fiduciário com a obrigação de efetuar os leilões a que se refere os artigos 27 e 27-A, aprimorados pelo artigo 2º das mesmas Leis. Sendo o imóvel lançado com o Código de Endereçamento Postal - CEP nº 04124-120.

Selo Digital: 111211331SX001406312II26D.

A Escr. Autª. *[Assinatura]* (Vanessa Angelo Gonçalves).

→



14º Registro de Imóveis

Rua Jundiaí, 50 - 7º andar - Ibirapuera

Oficial: Ricardo Nahat

Substituto: Fabio Cristians Franciulli

Substituta: Julia Eiko Yuasa

Substituta: Ariane de Jesus Delgado

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

A presente certidão foi extraída sob forma de documentação eletrônica mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da medida Provisória nº2.200-2, de 24/08/01, devendo para validade ser conservado em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. O referido nos termos do art. 19, § 1º, da Lei Federal nº 6.015/1973 de 31 de dezembro de 1.973. O referido é verdade e da fé.

O Escrevente Autorizado que a subscreve: (ASSINADO DIGITALMENTE)

São Paulo, 14 de julho de 2026

PRAZO DE VALIDADE

Para fim de alienação e oneração, a presente certidão é válida por 30 (trinta) dias, a contar da data da sua emissão, sem reserva de prioridade, nos termos do disposto no inciso IV do art. 1º do Decreto Federal nº 93.240/1986 e letra "c" do item 60 do Capítulo XVI do Provimento CGJ nº 58/1989, com redação do Provimento 56/2019 (processo nº 000.02.004824-6 da 1ª Vara de Registros Públicos desta Comarca de São Paulo).

OBSERVAÇÃO

Integram a Circunscrição deste serviço registral os seguintes subdistritos:

(a) Saúde, a partir de 21 de novembro de 1942 (Dec nº13.012 de 24 de outubro de 1942).

(b) Indianópolis, a partir de 14 de maio de 1954 (Lei nº2.532, de 13 de janeiro de 1954).

Ambos tendo pertencido anteriormente ao 11º Registro de Imóveis desta Capital, antes 1º registro de Imóveis.

Cartório	R\$: 45,88
Estado	R\$: 13,04
Ipesp	R\$: 8,92
Sinoreg	R\$: 2,41
Tribunal de Justiça	R\$: 3,15
Município	R\$: 0,94
MP	R\$: 2,20
Total	R\$: 76,54

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> disponível em até 24 horas conforme normativa do TJSP.



Selo: 1112113C3YQ001406313QU26Q



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 9HF72-LEBHE-FS6R4-PGJWY

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

VANESSA ANGELO GONCALVES (CPF ***.981.698-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/9HF72-LEBHE-FS6R4-PGJWY>

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

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