



Valide aqui
este documento



Prot.nº 682132
IN01310794C

Página: 1 / 5

Oficial Interino. Dr. Gustavo Santiago Marcondes de Menezes, 12º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.

CNM 111187.2.0227040-80

LIVRO N.º 2 – REGISTRO
GERAL

12.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Capital

matrícula
227.040

ficha
01

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.118-7

São Paulo, 09 de dezembro de 2020.

IMÓVEL:- A UNIDADE 02, localizada no pavimento Térreo, integrante do Condomínio “**RESIDENCIAL GÊNOVA PRIME**”, com acesso pela Rua Claudio Ptolomeu, nº. 29, do Jardim Brasil, no Distrito de São Miguel Paulista, possui uma área privativa construída real de 39,40m²; área de terreno de uso comum 4,359m²; área construída de uso comum 8,33m² (abrigo concessionária, área de lazer coberta, via de circulação de pedestre), uma área real total de 52,090m², e uma fração ideal de 3,212%.

CONTRIBUINTE:- 142.057.0001-5 – em área maior.

PROPRIETÁRIA:- IRMÃOS ANDRADE HJ CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., registrada na JUCESP sob o NIRE nº. 35230542858, e inscrita no CNPJ/MF nº. 27.596.668/0001-08, com sede na Rua Claudio Ptolomeu, nº. 674, nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR:- R.07/M.211.166, feito em 05/11/2018, neste Oficial de Registro de Imóveis. (Especificação de Condomínio R.10/M.211.166, feito em 09 de dezembro de 2020).

O OFICIAL SUBSTITUTO,

Selo Digital: 1111873110000000343670203

jaqueline.

Av.01/227.040, em 09 de dezembro de 2020. Prenotação nº 565.753 de 29/10/2020.

Por Requerimento e Instrumento Particular datados de 27 de outubro de 2020, a proprietária autorizou a abertura da presente matrícula. - O Oficial Substituto, (Ricardo Mazzucchelli Dias).

Selo Digital: 111187331000000034367220V

- continua no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QU8EU-ZM2KM-2K6CL-U95M5>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



CNM 111187.2.0227040-80

matrícula
227.040

ficha
01
verso

Av.02/ 227.040, em 10 de junho de 2022. - Prenotação nº 605.423 de 19/05/2022.

Por Instrumento Particular com força de Escritura Pública datado de 12 de maio de 2022, pelo Sistema Financeiro da Habitação – SFH, nos termos da Lei 4.380/1964 e na forma prevista no Artigo 61, § 5º da mesma lei, é feita esta averbação para constar que, o imóvel objeto desta matrícula, atualmente está sendo cadastrado pela Prefeitura Municipal de São Paulo, pelo **Contribuinte nº. 142.057.0021-1**, como prova a Certidão sob nº. 2.2022.005730060-5, expedida aos 23/05/2022, pela PMSP. - O Oficial Substituto, (Ricardo Mazzucchelli Dias)

Selo Digital: 111187331000000060933522U

esther.

R.03/ 227.040, em 10 de junho de 2022. - Prenotação nº 605.423 de 19/05/2022.

Pelo mesmo Instrumento Particular, a proprietária **IRMÃOS ANDRADE HJ CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, registrada na JUCESP sob o NIRE nº. 35230542858 e inscrita no CNPJ/MF nº. 27.596.668/0001-08, com sede na Rua Cláudio Ptolomeu, nº. 674, Jardim Coimbra, nesta Capital, **vendeu** a **BEATRIZ BIANCHI GOMES ROMOLI ROMANOF**, brasileira, courier delivery, RG nº. 43.764.496-0-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº. 379.684.308-52, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, e seu cônjuge **ALLYNE BIANCHI ROMANOF**, brasileira, courier, RG nº. 46.460.944-6-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº. 392.841.538-75, residentes e domiciliados na Rua Lorenzo Massa, nº. 268, C. S. Mateus, nesta Capital, o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$.290.000,00. (Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa Da União nº. 7ADE.B2AB.4670.FFD4, emitida em 08/10/2021, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, abrangendo as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do artigo 11 da Lei nº. 8.212, de 24 de julho de 1991, arquivada

continua na ficha 02



Valide aqui
este documento

Página: 3 / 5

CNM 111187.2.0227040-80

LIVRO N.º 2 – REGISTRO
GERAL

12.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Capital

matrícula

227.040

ficha

02

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.118-7

São Paulo, 10 de junho de 2022.

neste Registro). O Oficial Substituto, (~~Ricardo Mazzucchelli Dias~~).

Selo Digital: 111187321000000060933622U

esther.

R.04/ 227.040, em 10 de junho de 2022. - Prenotação nº 605.423 de 19/05/2022.

Pelo mesmo Instrumento Particular, as proprietárias **BEATRIZ BIANCHI GOMES ROMOLI ROMANOF**, e seu cônjuge **ALLYNE BIANCHI ROMANOF**, já qualificados, alienaram fiduciariamente ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, registrado na JUCESP sob o NIRE nº. 35300332067 e inscrita no CNPJ/MF nº. 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs. 2235, e 2041, nesta Capital, a propriedade resolúvel do imóvel objeto desta matrícula, em garantia da dívida no valor de **R\$.229.500,00**, que será paga da seguinte forma: por meio de **420** prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira delas em **12/06/2022**, e as demais, no mesmo dia dos meses subseqüentes, e nos termos das demais cláusulas constantes do mencionado instrumento, cujo microfilme fica arquivado neste Registro. - O Oficial Substituto, (~~Ricardo Mazzucchelli Dias~~).

Selo Digital: 111187321000000060933722S

esther.

Av.05/227.040, em 19 de junho de 2026. - Prenotação nº 682.132 de 02/01/2025.

Por Instrumento Particular datado de 03 de junho de 2026, (digital nos termos do Item 365 Cap. XX das NSCGJSP, Prov. 56/2019), é feita esta averbação para constar que, no local onde o imóvel objeto desta matrícula está situado o **Código de Endereçamento Postal – CEP é nº. 03693-000**, conforme consulta no site dos Correios. - A Escrevente Autorizada, (Rafaela Gomes Pereira).

Selo Digital: 1111873E10000001660140268

- continua no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QU8EU-ZM2KM-2K6CL-U95M5>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

Página: 4 / 5

CNM 111187.2.0227040-80

matrícula
227.040

ficha
02

verso

Av.06/227.040, em 19 de junho de 2026. - Prenotação nº 582.132 de 02/01/2025.

Pelo mesmo Instrumento Particular, é feita esta averbação para constar que, o **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, registrado na JUCESP sob o NIRE nº 35300332067 e inscrito no CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235, nesta Capital, após a regular notificação feita as fiduciárias suas devedoras **BEATRIZ BIANCHI GOMES ROMOLI ROMANOF**, CPF/MF sob nº. 379.684.308-52, e seu cônjuge **ALLYNE BIANCHI ROMANOF**, CPF/MF sob nº. 392.841.538-75, e decorrido os prazos legais previsto no Artigo 26 parágrafo 1º da Lei 9.514 de 20/11/1997, sem purgação da mora, procede-se a averbação nos termos do parágrafo 7º do Artigo 26 da citada lei, para **CONSOLIDAR A PROPRIEDADE DO IMÓVEL** em nome de **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, já qualificado, dando a presente para efeitos fiscais o valor de R\$.290.000,00. - A Escrevente Autorizada, (Rafaela Gomes Pereira).

Selo Digital: 11187331000000166014126S

***** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO *****

***** VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA *****

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QU8EU-ZM2KM-2K6CL-U95M5>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

Página: 5 / 5



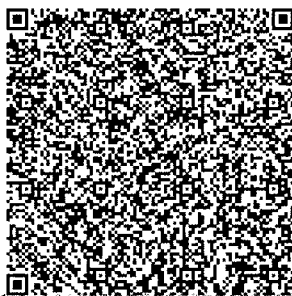
PEDIDO Nº. 682132 GUIA Nº. 115/2026

CERTIDÃO – 12º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

A presente reprodução está conforme o original e foi extraída termos do art. 19 da lei nº 6.015 de 1973

São Paulo, 19/06/2026.

Certidão assinada por **Natalia Finhana de Souza, Oficial Interina**, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº. 2200-2, de 24/08/2001, devendo, para sua validade, ser verificada sua autenticidade no site: www.registradores.org.br informando o CÓDIGO HASH, ou ainda pela leitura do QR CODE constante no canto superior esquerdo da primeira folha.



Selo Digital: 1111873C3000000166069426N

Valor cobrado pela Certidão

Oficial	R\$ 42,22
Estado	R\$ 12,00
Secretaria da Fazenda	R\$ 8,21
Tribunal de Justiça	R\$ 2,90
Registro Civil	R\$ 2,22
Ministério Público	R\$ 2,03
Município	R\$ 0,86
TOTAL	R\$ 70,44

Digitador : Kelly

ATENÇÃO

Para lavrar escritura pública, os tabelionatos somente poderão aceitar esta certidão até trinta dias após a data de sua expedição.

Rua: Major Angelo Zanchi, nº 623 – Penha de França – CEP 03633-000 – Site: www.12ri.com.br

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QU8EU-ZM2KM-2K6CL-U95M5>