Valide aqui este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

matrícula 162.694 | ficha 01

São Paulo, **08 de agosto de 2000**

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 67, localizado no 6º andar do **"EDIFÍCIO CANNES"** - BLOCO **"C"** do PROJETO LESTE, situado à Rua Rego Barros, nº 570, no **27º SUBDISTRITO - TATUAPÉ**, contendo a área privativa de 66,730m2, área comum (inclusive 01 vaga na garagem), de 58,308m2, área total de 125,038m2, fração ideal de terreno de 0,3076%, e uma quota parte ideal de 0,3076% nas despesas do condomínio.

PROPRIETÁRIA: **ZABO EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA**, com sede nesta Capital, a Rua Estados Unidos, nº 1.122, Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ/MF. número 56.922.537/0001-63.

REGISTRO ANTERIOR: R.06, feito em 22/05/1.991, na Matrícula número 121.904 (**Especificação Condominial registrada sob nº 57, em 22/02/2.000, na Matrícula número 133.742**), deste Registro de Imóveis.

C. CONTRIBUINTE: 116.264.0363-4 (**MAIOR ÁREA**).

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- ☐ Francisco Raymundo - Oficial
- ☐ Carlos Alberto M. Storrer - Substituto
- ☑ Reinaldo Yada Tadashi - Substituto

R.1/162.694 Em 08 de agosto de 2000

Pela escritura datada de 24 de julho de 2.000, do 14º Tabelião de Notas desta Capital, livro 1.919, fls. 145, a proprietária, já qualificada, **VENDEU** a **OSNI DE SOUZA LIMA**, motorista, RG número 3.248.571-SSP/PE, CPF/MF número 628.709.984-49, e sua mulher **LUCIENE MARGARETH DA SILVA LIMA**, auxiliar de escritório, RG número 17.411.832-6-SSP/SP, CPF/MF número 042.105.438-70, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Rego Barros, nº 570, apt° 67, Bloco C, Vila Antonieta, **O IMÓVEL**, pelo valor de R$70.000,00, do qual a importância de R$7.559,02, foi obtida mediante o levantamento do F.G.T.S., figurando como interveniente a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 03 e 04, CNPJ/MF número 00.360.305/0001-04. Do título constou que a vendedora apresentou a Certidão Negativa de Débito - CND do INSS nº 146712000-21606001, expedida em 29/05/2.000, válida por 60 dias,

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/TX6F4-UUM34-FUKL2-JAM53

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

ridigital | do Brasil em um só lugar

Valide aqui este documento

CNM: 113779.2.0162694-53 - Pagina: 2/7 - PROT. 1.713.399 - S25080452118D - Talita

matrícula 162.694 | ficha 01 verso

bem como a Certidão Negativa de Debitos e Contribuições Federais, administrados pela Secretaria da Receita Federal, emitida em 21/07/2.000, válida por 30 dias, as quais ficaram arquivadas no referido Tabelião de Notas.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

☑ Joarany Lopes da Silva - Escrevente
☐ Antonio Fernandes Pinto -Escrevente

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Carlos Alberto M. Storrer - Substituto
☑ Reinaldo Yada Tadashi - Substituto

Av.2/162.694 Em 31 de agosto de 2001

Da escritura datada de 13 de Agosto de 2.001, do 4° Tabelião de Notas da Comarca de São Caetano do Sul, deste Estado, livro 324, fls. 088 e Recibo de Imposto Predial do Exercício de 2.001, expedido pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel objeto da presente matrícula, é tributado atualmente através do CONTRIBUINTE n° **116.264.0571-8.**

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

☐ Joarany Lopes da Silva - Escrevente
☐ Antonio Fernandes Pinto -Escrevente

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Carlos Alberto M. Storrer - Substituto
☑ Reinaldo Yada Tadashi - Substituto
☐ Gustavo Takaitsi Chicuta - Escrevente

R.3/162.694 Em 31 de agosto de 2001

Pela escritura mencionada na Av.2, OSNI DE SOUZA LIMA e sua mulher LUCIENE MARGARETH DA SILVA LIMA, já qualificados, **VENDERAM O IMÓVEL**, pelo valor de R$50.000,00, a RAFFAELE NACCA, italiano, do comércio, RNE n° W-088603-X-SE/DPMAF, CPF/MF n° 218.101.098-68, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com LUIZA GARCIA NACCA, brasileira, do comércio, RG n° 9.621.248-SSP/SP, CPF/MF n° 765.592.708-15, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Candeias, n° 150, vila Antonieta.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

☐ Joarany Lopes da Silva - Escrevente
☐ Antonio Fernandes Pinto -Escrevente

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Carlos Alberto M. Storrer - Substituto
☑ Reinaldo Yada Tadashi - Substituto
☐ Gustavo Takaitsi Chicuta - Escrevente

continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/TX6F4-UUM34-FUKL2-JAM53

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

Valide aqui este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

matrícula	ficha
162.694	02

São Paulo, **09 de novembro de 2012**

R.04/162.694 Em 09 de novembro de 2012

Pela escritura datada de 29 de outubro de 2012, do 6º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, livro 3.493, fls. 47, **RAFFAELE NACCA** e sua mulher **LUIZA GARCIA NACCA**, já qualificados, **VENDERAM** a **JEFERSON ROCHA RIBEIRO**, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, RG nº 39.424.949-5-SSP/SP, CPF/MF nº 413.967.208-04, residente e domiciliado nesta Capital, na Avenida Mateo Bei nº 2.172, **O IMÓVEL**, pelo valor de R$150.000,00. PROTOCOLO Nº 431.887 de 01/11/2012.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada
☐ Luana Cristina Rodrigues - Escr. Autorizada

Av.5/162.694 Em 02 de fevereiro de 2016

Do instrumento particular datado de 16 de dezembro de 2.015 e Certidão de Casamento expedida em 20/10/2012, pelo Registro Civil do Distrito de São Mateus, desta Capital, Matrícula: 115352 01 55 2012 2 00080 021 0023563 66, verifica-se que o estado civil de **JEFERSON ROCHA RIBEIRO**, quando da aquisição do imóvel, já era o de casado sob o regime da comunhão parcial de bens, ***desde 20/10/2012***, com **ANA PAULA RODRIGUES RIBEIRO** (brasileira, do lar, RG nº 48.260.140-1-SSP/SP e CPF/MF nº 425.658.868-02), e não como ficou consignado no título que deu origem ao R.4, desta matrícula. **PROTOCOLO Nº 522.084 de 26/01/2016.**

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada

Av.6/162.694 Em 02 de fevereiro de 2016

Pelo instrumento particular mencionado na Av.5, **JEFERSON ROCHA RIBEIRO** e sua mulher **ANA PAULA RODRIGUES RIBEIRO**, já qualificados, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Rego Barros, nº 570, bloco C, aptº 67, Jardim Vila Formosa, **DERAM EM CAUÇÃO O IMÓVEL DA PRESENTE MATRÍCULA**, nos termos do parágrafo 1º do Artigo 38 da Lei Federal nº 8.245, de 18/10/1.991, para garantir a locação objeto do

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/TX6F4-UUM34-FUKL2-JAM53

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

Valide aqui este documento

CNM: 113779.2.0162694-53 - Pagina: 4/7 - PROT. 1.713.399 - S25080452118D - Talita

matrícula 162.694 | ficha 02 verso

título, relativa ao salão situado nesta Capital, na Avenida Rio das Pedras, nº 3.769, Jardim IV Centenário, onde figuram como **LOCADORA**:- **FLORENTINA DA CONCEIÇÃO XAVIER LEMOS,** portuguesa, viúva, aposentada, RNE nº W-414703-Q-CGPI/DIREX/DPF, CPF/MF nº 227.671.468-93, residente e domiciliada nesta Capital, na Avenida Rio das Pedras, nº 3.439, Jardim IV Centenário; e como **LOCATÁRIO**:- **ANTONIO RIBEIRO,** brasileiro, casado, comerciante, RG nº 4.307.862-SSP/SP, CPF/MF nº 263.901.598-20, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Rodrigues, nº 07, Vila Carrão, cujo prazo contratual é de 36 meses, com início em 18/12/2015 e término em 17/12/2018, com o aluguel mensal de R$6.000,00, mediante as condições constantes do título.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada

Av.07/162.694 Em 03 de dezembro de 2020
Pelo Instrumento Particular datado de 05 de junho de 2019, **FLORENTINA DA CONCEIÇÃO XAVIER LEMOS**, viúva, já qualificada, autorizou o **CANCELAMENTO DA CAUÇÃO** objetivada na Av.06 desta matrícula. PROTOCOLO Nº 654.941 de 13/11/2020.

Selo: 113779331UU000574973DI200
9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada

R.08/162.694 Em 18 de abril de 2023
Pelo Instrumento Particular com força de escritura (Contrato nº 10182360009), datado de 31 de março de 2023, **JEFERSON ROCHA RIBEIRO** e sua mulher **ANA PAULA RODRIGUES RIBEIRO**, empresários, já qualificados, **VENDERAM** a 1) **THIAGO AUGUSTO BROGIO**, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro civil, RG nº 449976415-SSP/SP, CPF/MF nº 437.975.318-26; e 2) **POLLIANNA KELLY LIRA RODRIGUES**, brasileira, divorciada, enfermeira, RG nº 50772804-X-SSP/SP, CPF/MF nº 012.159.024-09, residentes e

(continua na ficha 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/TX6F4-UUM34-FUKL2-JAM53

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

Valide aqui este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 162.694 | ficha 03

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Código(CNS)Nº 11.377-9

São Paulo, **18 de abril de 2023**

domiciliados nesta Capital, na Rua Santana do Rio Preto, nº 440, Apt° 208, Bloco 09, Vila Cosmopolita, **O IMÓVEL**, pelo valor de R$438.000,00. PROTOCOLO Nº 755.842 de 18/04/2023.

Selo: 113779321SV001217596RJ23T

Francisco Raymundo - Oficial | José Renato de Freitas Nalini - Substituto
Cristiano Floriano Galindo - Substituto | Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada | Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada

R.09/162.694 Em 18 de abril de 2023

Pelo Instrumento Particular mencionado no R.08, 1) **THIAGO AUGUSTO BROGIO**, solteiro, maior, e 2) **POLLIANNA KELLY LIRA RODRIGUES**, divorciada, já qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** na forma estabelecida pelo artigo 23 da Lei 9.514/97, **O IMÓVEL**, ao **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, com sede nesta Capital, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, pelo valor de R$350.000,00, pagável no prazo de 420 meses, por meio de encargos mensais e sucessivos, calculados de acordo com a taxa de juros, sistema de amortização e demais condições constantes do título. Sendo que o valor do imóvel para fins de venda em leilão público (Artigo 24, VI da Lei 9.514/97) é de R$438.000,00.

Selo: 113779321TS001217597IQ23N

Francisco Raymundo - Oficial | José Renato de Freitas Nalini - Substituto
Cristiano Floriano Galindo - Substituto | Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada | Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada

Av.10/162.694 Em 20 de maio de 2025

Pelo Instrumento Particular, datado de 24 de abril de 2025, lavrado nos termos do § 7° do artigo 26 da Lei 9514/97, complementado pela certidão de decurso do prazo sem purgação da mora, extraída do procedimento de notificação decorrente do Protocolo nº 810.176, feita aos devedores fiduciantes 1) **THIAGO AUGUSTO BROGIO**, solteiro, maior, e 2) **POLLIANNA KELLY LIRA RODRIGUES**, divorciada, já qualificados, procede-se a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL** constituída fiduciariamente através do R.09 desta matrícula, em nome do credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S.A.**,

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/TX6F4-UUM34-FUKL2-JAM53

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

Valide aqui este documento

CNM: 113779.2.0162694-53 - Pagina: 6/7 - PROT. 1.713.399 - S25080452118D - Talita

já qualificado, pelo valor de R$438.000,00. PROTOCOLO Nº 810.176 de 09/07/2024.

Selo: 113779331HW001872266EN25A
CNM: 113779.2.0162694-53

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada
☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta

Av.11/162.694 Em 12 de agosto de 2025

Do Instrumento Particular datado de 30 de julho de 2025, o credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, já qualificado, solicitou a presente averbação para ficar constando que foram negativos os leilões previstos no artigo 27 da Lei nº 9.514/97, conforme se verifica do Auto Negativo de 1º Leilão realizado em 17/07/2025 e Auto Negativo de 2º Leilão realizado em 28/07/2025. PROTOCOLO Nº 859.989 de 06/08/2025.

Selo: 113779331AJ001956367TH25U
CNM: 113779.2.0162694-53

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada
☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/TX6F4-UUM34-FUKL2-JAM53

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

Valide aqui
este documento

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP

M.162694 - PROTOCOLO: 1.713.399

A presente certidão foi extraída em meio eletronico nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/73, do inteiro teor da matrícula nela referida e representa a situação jurídica do imóvel, abrangendo ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, que tenham sido objeto de registro ou averbação, bem como a indicação de PRENOTAÇÕES ocorridas até 13/08/2025. A validade desta certidão, para fins de lavratura de escritura pública é de 30 dias, contados da data de sua expedição, conforme disposto no artigo 1º, inciso IV, do Decreto 93.240/86. No caso de se tratar de Certidão Digital, o documento eletrônico deverá estar assinado com Certificado Digital ICP - Brasil, devendo ser conservada em meio eletrônico para manutenção de sua validade. Sempre que a certidão revelar aquisição de propriedade com mais de 20 anos, será considerada vintenária.

O 27º subdistrito **TATUAPÉ** e o 46º Subdistrito **VILA FORMOSA** pertencem à 9ª Circunscrição Imobiliária desde 21/11/1942, tendo ambos pertencidos anteriormente à 7ª Circunscrição. O Distrito de **ITAQUERA** pertence à 9ª Circunscrição Imobiliária desde 15/05/1939, tendo pertencido anteriormente à 7ª Circunscrição. O 16º Subdistrito **MOOCA** pertenceu à 9ª Circunscrição Imobiliária de 07/10/1939 até 20/11/1942, quando passou à 7ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente também à 7ª Circunscrição. O 26º Subdistrito **VILA PRUDENTE** pertenceu à 6ª Circunscrição Imobiliária de 17/09/1934 até 14/05/1939; à 9ª Circunscrição de 15/05/1939 até 20/11/1942; à 11ª Circunscrição de 21/11/1942 até 31/12/1971 e atualmente pertence a 6ª Circunscrição. O 38º Subdistrito de **VILA MATILDE** pertenceu à 9ª Circunscrição Imobiliária de 21/11/1942 até 31/12/1971, quando passou à 16ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente à 12ª Circunscrição. O distrito de **GUAIANAZES** pertenceu a 9ª Circunscrição Imobiliária de 15/05/1939 até 31/12/1971, quando passou à 7ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente também à 7ª Circunscrição. O Distrito de **SÃO MIGUEL PAULISTA**, do qual foram desmembrados o Distrito de Ermelino Matarazzo (Lei 5.285/59) e o Distrito de Itaim Paulista (Lei 2.343/80), pertenceu à 9ª Circunscrição Imobiliária de 07/10/1939 até 20/11/1942, quando passou à 12ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente à 7ª Circunscrição.

CNM: 113779.2.0162694-53

Emolumentos:	R$: 44,20
Estado:	R$: 12,56
Sec. Fazenda:	R$: 08,60
Registro Civil:	R$: 02,33
Tribunal Justiça:	R$: 03,03
Ministério Público:	R$: 02,12
ISS:	R$: 00,90
Total:	R$: 73,74

São Paulo, 15/08/2025.

Assinada digitalmente.

Recolhidos pelas guias relativas à semana da expedição.

Para verificar a autenticidade do documento acesse o site:
https://selodigital.tjsp.jus.br

selo: [1137793C3CA001959908DS25X]

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/TX6F4-UUM34-FUKL2-JAM53

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