



Valide aqui este documento

O Décimo Quinto Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.

MATRÍCULA (C/IM)
111252.2.0275171-39

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

15.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

MATRÍCULA
275.171

FICHA
001

Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2

São Paulo, 11 de Dezembro de 2020

IMÓVEL: Apartamento nº 4, localizado no 1º pavimento do condomínio denominado Residencial Veneza, situado na Rua Campo Belo do SUL, nº 444, 22º Subdistrito, Tucuruvi, com a área privativa de 52,500m²; a área comum de 4,900m²., e a área total de 57,400m²., equivalente ao coeficiente de proporcionalidade de 0,159769 no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio.

Cadastrado na Municipalidade sob nº 067.266.0010-0 (em maior área).

PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA E INCORPORADORA MANZARO LTDA - EPP., inscrita no CNPJ/MF. sob nº 25.126.602/0001-10, com sede nesta Capital, na Rua Bartolomeu de Torales, nº 138, na Vila Mazzei.

TÍTULO AQUISITIVO: Registrado sob nº 7 em na matrícula nº 272.937; (Averbação nº 09 e Registro nº 10 de 11/12/2020 da referida matrícula), deste Registro.

O Escrevente Autorizado, Gilberto Benício. O Oficial Substituto, Paulo Ademir Monteiro.

#MD5:2A286BEDF3176191E7FBF7436CC9B7D0#

Av.1 - 275.171 - São Paulo, 31 de maio de 2023.

PRENOTAÇÃO nº. 994.165 - 18/05/2023

Nos termos do Instrumento Particular datado de 28 de abril de 2023 - emitido eletronicamente com Protocolo AC00247241, em Data de 17/05/2023, às 16:14:29, instruída com a Terceira Alteração Contratual datada de 29 de maio de 2019, registrada na JUCESP sob nº 280.831/19-5 em 03 de junho de 2019, é feita esta averbação, para constar que, a razão social correta da proprietária é CONSTRUTORA

Continua no Verso

(K) PROTOCOLO 1111965-275171

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LBYNU-QBNMN-ESRAC-B8TJK>



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

MATRÍCULA (CNM)
111252.2.0275171-39

MATRÍCULA
275.171

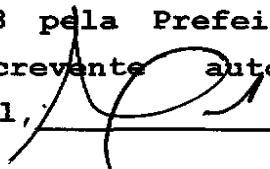
FICHA
001

VERSO

MANZARO LTDA - EPP. O Escrevente autorizado, (Alexandro Lemes Trindade). O Oficial, . (SELO DIGITAL 111252331000000138979023K)

Av.2 - 275.171 - São Paulo, 31 de maio de 2023.

PRENOTAÇÃO n°. 994.165 - 18/05/2023

Nos termos do Instrumento Particular datado de 28 de abril de 2023 - emitido eletronicamente com Protocolo AC00247241, em Data de 17/05/2023, às 16:14:29, é feita esta averbação, para constar que, o imóvel desta matrícula, foi cadastrado individualmente pela Municipalidade sob n° 067.266.0096-8, conforme prova a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU, emitida via Internet em 23 de maio de 2023 pela Prefeitura do Município de São Paulo. O Escrevente autorizado, (Alexandro Lemes Trindade). O Oficial, . (SELO DIGITAL 111252331000000138979123I)

R.3 - 275.171 - São Paulo, 31 de maio de 2023.

PRENOTAÇÃO n°. 994.165 - 18/05/2023

TRANSMITENTE: CONSTRUTORA MANZARO LTDA - EPP, com sede nesta Capital, na Rua Bartolomeu de Torres, n° 138, Vila Mazzei, CNPJ n° 25.126.602/0001-10 (Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União - código de controle n° 262E.B105.F972.4C86 emitida em 08 de março de 2023 às 10:57:00 e válida até 04 de setembro de 2023).

ADQUIRENTE: REGINA CÉLIA DOS SANTOS, brasileira,

Continua na ficha 002

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LBYNU-QBNMN-ESRAC-B8TJK>

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

MATRÍCULA (CNM)
111252.2.0275171-39

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2

MATRÍCULA
275.171

FICHA
002

São Paulo, 31 de Maio de 2023

solteira, maior, não convivente em união estável, supervisora de departamento pessoal, nascida em 26/11/1961, RG. nº 14.083.117-4-SSP/SP, CPF. nº 029.210.878-80, residente e domiciliada na Rua Evangelina, nº 1221, apto 23, nesta Capital.

TÍTULO: COMPRA E VENDA.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular datado de 28 de abril de 2023 - emitido eletronicamente com Protocolo AC00247241, em Data de 17/05/2023, às 16:14:29.

VALOR: R\$ 310.000,00 (trezentos e dez mil reais). O Escrevente autorizado, (Alexandro Lemes Trindade). O Oficial, (SELO DIGITAL 111252321000000138979223I)

R.4 - 275.171 - São Paulo, 31 de maio de 2023.

PRENOTAÇÃO nº. 994.165 - 18/05/2023

Nos termos do Instrumento Particular datado de 28 de abril de 2023 - emitido eletronicamente com Protocolo AC00247241, em Data de 17/05/2023, às 16:14:29, REGINA CÉLIA DOS SANTOS, solteira, já qualificada, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE o imóvel em garantia, nos termos da Lei nº 9.514/97, à EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA., CNPJ/MF. nº 58.113.812/0001-23, com sede na Alameda Europa nº 150, Tamboré, Santana do Parnaíba, neste Estado, para a garantia da dívida de R\$ 240.822,82, resultante do Contrato de Adesão ao Grupo de Consórcio de Bem Imóvel, Grupo nº 007026, Cota nº 0261; Percentual que falta amortizar 52,7588%; Pago amortizado 47,2412%; Total de parcelas pagas 011; Total de parcelas a pagar 114;

Continua no Verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LBYNU-QBNMN-ESRAC-B8TJK>

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

MATRÍCULA (CNM)
111252.2.0275171-39

MATRÍCULA
275.171

FICHA
002
VERSO

Taxa de administração: 17,0000%; Valor da próxima parcela: R\$2.113,20; Data do próximo vencimento: 26/05/2023. Todas as parcelas de amortização, Taxa de Administração e demais encargos serão reajustados com base na variação do Índice Nacional do Custo da Construção - INCC, reajuste esse que será exigível na periodicidade em Lei, sendo certo que o valor da próxima parcela é R\$2.113,20 e tem vencimento estabelecido para a data de 26/05/2023. Valor para fins de leilão: R\$ 252.200,00. O Escrevente autorizado, (Alexandro Lemes Trindade). O Oficial, . (SELO DIGITAL 111252321000000138979323G)

Av.5 - 275.171 - São Paulo, 31 de maio de 2023.

PRENOTAÇÃO n°. 994.165 - 18/05/2023

A teor do § 7º do artigo 5º da Lei 11.795/2008, procede-se a presente averbação para constar que, os direitos decorrentes da alienação fiduciária de que trata o antecedente registro, não se comunicam com o patrimônio da fiduciária, EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA., nos estritos termos do § 5º e incisos do artigo 5º da indicada Lei 11.795/2008, assim referidos: I - não integram o ativo da administradora; II - não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; III - não compõem o elenco de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV - não podem ser dados em garantia de débito da administradora. O Escrevente autorizado, (Alexandro Lemes Trindade). O Oficial,

Continua na ficha 003

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LBYNU-QBNMN-ESRAC-B8TJK>

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

MATRÍCULA (CNM)
111252.2.0275171-39

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

MATRÍCULA
275.171

FICHA
003

Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2

São Paulo, 31 de Maio de 2023

[Handwritten Signature] (SELO DIGITAL 111252331000000138979423C)

#MD5:4B72CE020FD4834FED5177FBB40C7AEF#

R.6 - 111252.2.0275171-39 - 25 de junho de 2024.

PRENOTAÇÃO nº. 1.036.635 - 12 de junho de 2024.

Da carta de adjudicação passada em 06 de novembro de 2023, assinada digitalmente pela MM. Juíza de Direito da 3ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional I - Santana, desta Capital, Dra. Maria Regina Ribeiro Junqueira de A. G. Burjakian, extraída dos respectivos autos de Arrolamento Comum, processo nº 1027904-72.2023.8.26.0001, consta que em decorrência do falecimento da fiduciante REGINA CÉLIA DOS SANTOS (RG. nº 14.083.117-4-SSP/SP e CPF. nº 029.210.878-80), ocorrido em 14 de junho de 2023, no estado civil de solteira, o direito eventual (propriedade resolúvel) do imóvel objeto da presente matrícula, homologado por sentença de 19 de setembro de 2023, avaliado em R\$249.869,02 (duzentos e quarenta e nove mil, oitocentos e sessenta e nove reais e dois centavos), foi atribuído integralmente para IONE ARAUJO BARBOSA, brasileira, divorciada, aposentada, RG nº 5.195.041-8, CPF nº 836.338.808-44, residente e domiciliada na Rua João Henrique Dix nº 2-16, Bauru/SP. O Escrevente Autorizado, Luiz Fernando Grinis Nalini. O Oficial Substituto, *[Handwritten Signature]* (Paulo Ademir Monteiro) (SELO DIGITAL 111252321000000176423524V)

#MD5:69299BEF8372EF95A1505C836B513AFC#

Continua no Verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LBYNU-QBNMN-ESRAC-B8TJK>



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

MATRÍCULA (CNM)
111252.2.0275171-39

MATRÍCULA
275.171

FICHA
003
VERSO

Av.7 - 111252.2.0275171-39 - 16 de outubro de 2025.
PRENOTAÇÃO n°. 1.102.573 - 6 de outubro de 2025.
Atendendo o requerimento datado de 06 de outubro de 2025, instruído com o comprovante de pagamento do imposto sobre transmissão de bens imóveis inter-vivos, nos termos do parágrafo 7º do artigo 26 da Lei n.º 9.514/97, procede-se a CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE do imóvel desta matrícula, em nome da fiduciária EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSORCIO LTDA, já qualificada, em virtude da não purgação da mora da fiduciante/ESPOLIO DE IONE ARAUJO BARBOSA, já qualificada, neste ato representada por seu Inventariante CELSO ISRAEL DOS SANTOS, Brasileiro, RG n°135690006, CPF n° 011.868.788-35, já qualificados no procedimento de intimação, em conformidade com o artigo 26 da Lei 9.514/97, prenotado neste Registro sob n° 1.085.211, em 30 de maio de 2025, cabendo a fiduciária a obrigatoriedade de efetuar os leilões previstos no artigo 27 da referida Lei. Sendo o valor da consolidação da propriedade de R\$310.000,00. O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro). (SELO DIGITAL 111252331000000229680325H)
#MD5:0100DED5369411DA8C40FF2A29B7263C#

Av.8 - 111252.2.0275171-39 - 26 de dezembro de 2025.
PRENOTAÇÃO n°. 1.111.965 - 11 de dezembro de 2025.

Nos termos do § 1º, letra "a", do Artigo 440-AQ, do Provimento n° 149, acrescentado pelo Provimento n° 195, de 03/06/25, do Conselho Nacional da Justiça - CNJ, procede-se a presente averbação para constar que, o CEP

Continua na ficha 004

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LBYNU-QBNMN-ESRAC-B8TJK>

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

LIVRO Nº.2 - REGISTRO GERAL **15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
de São Paulo

Cadastro Nacional de Serventias nº. 11/125-2

MATRÍCULA (CNM) 111252.2.0275171-39

FICHA 0004

São Paulo, 26 de Dezembro de 2025

do imóvel desta matrícula é 02269-010. O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro). (SELO DIGITAL 1112523310000002378848254)

Av.9 - 111252.2.0275171-39 - 26 de dezembro de 2025.

PRENOTAÇÃO nº. 1.111.965 - 11 de dezembro de 2025.

Atendendo requerimento de 11 de dezembro de 2025, instruído com os Autos Negativos dos Leilões realizados em 01 de dezembro de 2025 e 02 de dezembro de 2025, dos quais o fiduciante/ESPOLIO DE IONE ARAUJO BARBOSA, representada por seu inventariante: CELSO ISRAEL DOS SANTOS, já qualificado, tomou ciência nos termos do §2º-A do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, é feita esta averbação para constar que, tendo em vista o cumprimento da obrigação do fiduciário EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA, já qualificado, de efetuar os leilões previstos no artigo 27 da Lei nº 9.514/97, e não tendo havido licitantes interessados para o imóvel da matrícula. O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro). (SELO DIGITAL

1112523310000002378849252)

#MD5:03B20604A7104E138713D7F3CB231A4F#

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LBYNU-QBNMN-ESRAC-B8TJK>



Valide aqui
este documento

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do § 1º do Artigo nº 19 da Lei nº 6.015/73. São Paulo, 26/12/2025. (A presente certidão é expedida e assinada eletronicamente, conforme Artigos nºs. 217, da Lei nº 10.406/2002 e 161 da Lei nº 6.015/73 e Medida Provisória nº 2.200 de 28/06/2001).

<p>15º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital ROSWALDO CASSARO Oficial PAULO ADEMIR MONTEIRO Oficial Substituto (art.20 § 5º. Lei 8935/94) José Odival Figueiredo Malheiros Edson Souza da Silva Karina Zuleika Cabreira Oficiais Substitutos (art.20 § 1º. e § 4º. Lei 8935/94) Romeu Alves da Silva José Júlio Leite Marcos Roberto Teixeira Escreventes Autorizados (art.20 § 3º. Lei 8935/94) Rua Conselheiro Crispiniano, 29 - 3º. Andar São Paulo/SP - Telefone (11)3120-9884</p>	<p>15º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital</p> <table><tr><td>Oficial</td><td>R\$ 44,20</td></tr><tr><td>Estado</td><td>R\$ 12,56</td></tr><tr><td>Sec. Fazenda</td><td>R\$ 8,60</td></tr><tr><td>Reg. Civil</td><td>R\$ 2,33</td></tr><tr><td>Trib. Justiça</td><td>R\$ 3,03</td></tr><tr><td>Min. Público</td><td>R\$ 2,12</td></tr><tr><td>Município</td><td>R\$ 0,90</td></tr><tr><td>Total</td><td>R\$ 73,74</td></tr></table> <p>SELAGEM RECOLHIDA NA GUIA 26/12/2025</p>	Oficial	R\$ 44,20	Estado	R\$ 12,56	Sec. Fazenda	R\$ 8,60	Reg. Civil	R\$ 2,33	Trib. Justiça	R\$ 3,03	Min. Público	R\$ 2,12	Município	R\$ 0,90	Total	R\$ 73,74
Oficial	R\$ 44,20																
Estado	R\$ 12,56																
Sec. Fazenda	R\$ 8,60																
Reg. Civil	R\$ 2,33																
Trib. Justiça	R\$ 3,03																
Min. Público	R\$ 2,12																
Município	R\$ 0,90																
Total	R\$ 73,74																

"O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 DIAS A CONTAR DA DATA SUPRA PARA EFEITOS EXCLUSIVAMENTE NOTARIAIS."



Selo Digital 1112523C300000237885025Z consulte em <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LBYNU-QBNMN-ESRAC-B8TJK>