



Valide aqui
este documento

CNM: 111294.2.0050225-27

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

matrícula

50.225

ficha

01

São Paulo,

IMÓVEL: O apartamento nº 172, localizado no 17º andar do Bloco 01, Edifício América do Sul, integrante do Condomínio Residencial Praça das Américas, em construção, situado na Avenida Serafim Gonçalves Pereira, s/nº, no 36º Subdistrito - Vila Maria, contendo a área privativa de 56,3300 metros quadrados, área comum de uso não proporcional de 9,2400 metros quadrados, área comum de 33,4315 metros quadrados, com a área total de 99,0015 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno de 0,335636%; cabendo-lhe o direito de uso de uma vaga para estacionamento de veículo, coberta ou descoberta, localizada no térreo, nos 1º, 2º, 3º ou 4º sobressolos do condomínio, em local indeterminado e sujeita a atuação de manobrista.

Contribuinte: 063.087.0001-0 (área maior)

PROPRIETÁRIAS: CONSTRUTORA PASSARELLI LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Paes Leme, nº 524, 8º andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob nº 60.625.829/0001-01; e GOLDFARB INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA., com sede nesta Capital, na Rua São Tomé, nº 119, 13º andar, inscrita no CNPJ sob nº 58.507.286/0001-86.

REGISTRO ANTERIOR: R.09/M.29.830 deste Oficial de Registro, feito em 14 de novembro de 2003.

O Escrevente

Onésia Maria Pimenta
Escrevente Autorizada

AV.01/M. 50.225, em 27 de janeiro de 2006

Conforme se verifica do registro feito sob nº 14 na matrícula nº 29.830, deste Oficial de Registro de Imóveis, em 20 de janeiro de 2006, o imóvel desta matrícula acha-se hipotecado a RIO BRAVO SECURITIZADORA S/A, para garantia de todas as obrigações oriundas dos contratos de cessão de créditos, representados pelas Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI's) mencionados no aludido registro, no valor total de R\$11.653.636,70.

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L6L9P-L9FHJ-PKJVJ-PM6WM>

M.29.830/A.172/B1.01





CNM: 111294.2.0050225-27

Valide aqui
este documento

matrícula	ficha
50.225	01
	verso

O Escrevente


Onésia Maria Pimenta
 Escrevente Autorizada

AV.02/M.50.225, em 26 de fevereiro de 2007

Prenotação nº 119.473, de 15 de fevereiro de 2007

Procede-se à presente averbação para constar que, em razão -
 de ter sido averbada a conclusão da construção dos **Blocos** -
01 - Edifício América do Sul e **03** - Edifício América Central,
 integrantes do Condomínio Residencial Praça das Américas, e
 registrada a instituição do respectivo condomínio, nos termos
 da averbação feita sob nº 17 e do registro nº 18 na matrícula
 29.830, esta ficha passa a constituir a matrícula número
50.225, tendo por objeto o apartamento nº 172, do Bloco 01, já
 concluído.

O Escrevente


Onésia Maria Pimenta
 Escrevente Autorizada

AV.03/M.50.225, em 16 de maio de 2007

Prenotação nº 120.450, de 18 de abril de 2007

Pelo requerimento de 17 de abril de 2007, e à vista da ata -
 de transformação de tipo societário, lavrada em 30 de junho
 de 2006, registrada na Junta Comercial deste Estado - JUCESP,
 em 11 de outubro de 2006, sob nºs 277.902/06-0 e 277.903/06-3,
 procede-se à presente averbação para constar que a GOLDFARB -
 INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA., em virtude de alteração em
 seu tipo societário de sociedade limitada para sociedade anô-
 nima, passou a girar sob a denominação de GOLDFARB INCORPORA-
 ÇÕES E CONSTRUÇÕES S/A.

O Escrevente


Onésia Maria Pimenta
 Escrevente Autorizada

(continua na ficha nº 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L6L9P-L9FHJ-PKJVVJ-PM6WWM>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

CNM: 111294.2.0050225-27

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

matrícula
50.225

ficha
2

São Paulo, 25 de julho de 2007

AV.04/M.50.225, em 25 de julho de 2007

Prenotação nº 122.118, de 16 de julho de 2007

Nos termos da autorização da credora, RIO BRAVO SECURITIZADORA S. A., com sede nesta Capital, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ sob nº 02.773.542/0001-22, datada de 23 de abril de 2007, fica **desligada** do registro de hipoteca feito sob nº 14 na matrícula anterior, nº 29.830, tão somente quanto a esta unidade; ficando, em consequência, sem mais efeito a averbação feita sob nº 01 nesta matrícula.

O Escrevente

Léslier Waneldith Ribeiro Freitas
Escrevente Autorizada

R.05/M.50.225, em 12 de setembro de 2007

Prenotação nº 123.158, de 04 de setembro de 2007

Pelo instrumento particular de venda e compra de 30 de maio de 2007, com força de escritura pública na forma das Leis nºs 4.380/64, 5.049/77 e 9.514/97, as proprietárias, CONSTRUTORA PASSARELLI LTDA. e GOLDFARB INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S. A., já qualificadas, **venderam** o imóvel objeto desta matrícula a FERNANDO ANDRÉ ZEMUNER GARCIA, analista de sistema, RG nº 25.871.384-7-SP e CPF nº 218.609.958-61, e sua mulher HELITA VARALDA DE SOUZA ZEMUNER, auxiliar de marketing, RG nº 34.810.-996-9-SP e CPF nº 301.204.768-94, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei número 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Togo, nº 501, ap. 55, Jardim Japão, pelo valor de R\$ 83.914,26, dos quais R\$ 13.160,09 foram pagos com a utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS dos compradores, através da Caixa Econômica Federal - CEF. A transmitente, Construtora Passarelli Ltda., encontra-se em situação regularizada perante o INSS, nos termos da certidão negativa de débito nº 114702007-

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L6L9P-L9FHJ-PKJVJ-PM6WM>



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



CNM: 111294.2.0050225-27

Valide aqui
este documento

matrícula

50.225

ficha

02

verso

21003030, emitida em 23 de fevereiro de 2007, pela Previdência Social, e perante a Receita Federal, nos termos da certidão - conjunta positiva, com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, nº B940. CFE9.24B3.B1C7, emitida em 22 de julho de 2007, pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional e Secretaria da Receita Federal. A transmitente, Goldfarb Incorporações e Construções S.A., encontra-se em situação regularizada perante o INSS, nos termos da certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros nº 277212007-21003030, emitida em 07 de maio de 2007, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, e perante a Receita Federal, nos termos da certidão conjunta positiva, com efeitos de negativa de débitos - relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, nº 46EA.2F98.E3BE.8C99, em 29 de março de 2007, pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional e Secretaria da Receita Federal.

O Escrevente

Léslier Waneldith Ribeiro Freitas

Escrevente Autorizada

R.06/M.50.225, em 12 de setembro de 2007**Prenotação nº 123.158, de 04 de setembro de 2007**

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.05, os atuais proprietários, FERNANDO ANDRÉ ZEMUNER GARCIA e sua mulher HELI TA VARALDA DE SOUZA ZEMUNER, já qualificados, transmitiram, em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta matrícula, ao BANCO SANTANDER BANESPA S. A., com sede nesta Capital, na Rua Amador Bueno, nº 474, Santo Amaro, inscrito no CNPJ sob nº 90.400.-888/0001-42, para garantia da dívida decorrente do financiamento concedido segundo as normas do Sistema Financeiro da Ha

(continua na ficha nº 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L6L9P-L9FHJ-PKJVJ-PM6WM>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

CNM: 111294.2.0050225-27

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

matrícula

50.225

ficha

03

São Paulo, 12 de setembro de 2007

bitação (SFH), no valor de R\$ 53.169,97, que deverá ser paga por meio de 120 parcelas mensais e sucessivas, calculadas em conformidade com o Sistema de Amortização Constante (SAC), à taxa de juros reduzida mensal de 0,6434%, anual nominal de - 7,7208% e anual efetiva de 8,00%, reajustáveis na forma constante do título, correspondendo a primeira delas a R\$ 799,86, com vencimento para o dia 30 de junho de 2007. No caso de perda do benefício da redução da taxa de juros, conforme disposto no parágrafo quarto, da cláusula oitava do contrato, a taxa de juros cobrada passará a ser mensal de 0,9489%, anual nominal de 11,3866% e anual efetiva de 12,0000%. As partes contratantes ficaram subordinadas a outras cláusulas pactuadas - no aludido instrumento.

O Escrevente

Léslier Waneldith Ribeiro Freitas
Escrevente Autorizada

AV.07/M.50.225, em 01 de junho de 2011

Prenotação nº 154.641, de 20 de maio de 2011

Pelo instrumento datado de 11 de maio de 2011, e à vista das Atas de Assembléia Geral e Extraordinária, realizadas em 30 de abril de 2007 e 14 de abril de 2009, registradas sob nºs 339.415/07-1 e 144.757/09-6 na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, procede-se à presente averbação para constar que o BANCO SANTANDER BANESPA S.A., em virtude de alteração em sua denominação social passou a girar sob a denominação de BANCO SANTANDER S.A., e atualmente denomina-se BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.

O Escrevente

Luciane Rosa Falcade
Escrevente Autorizada

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L6L9P-L9FHJ-PKJVJ-PM6WM>

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



CNM: 111294.2.0050225-27

Valide aqui
este documento

matrícula

50.225

ficha

03

verso

AV.08/M.50.225, em 01 de junho de 2011**Prenotação nº 154.642, de 20 de maio de 2011**

Nos termos da autorização do credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, já qualificado, datada de 11 de maio de 2011, fica **cancelado** o registro da propriedade fiduciária feito sob o nº 06 nesta matrícula; ficando, em consequência, consolidada a plena propriedade do imóvel objeto desta matrícula, nas pessoas dos fiduciantes FERNANDO ANDRÉ ZEMUNER GARCIA e sua mulher HELITA VARALDA DE SOUZA ZEMUNER.

O Escrevente

Luciane Rosa Falcade
Escrevente Autorizada

AV.09/M.50.225, em 05 de agosto de 2011**Prenotação nº 156.359, de 20 de julho de 2011**

À vista da certidão de dados cadastrais emitida em 25 de julho de 2011, pelo sistema informatizado da Prefeitura desta Capital, procede-se à presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula acha-se, atualmente, inscrito no cadastro municipal sob nº 063.087.0104-1.

O Escrevente

Karoline Spina Barreto
Escrevente Autorizada

AV.10/M.50.225, em 05 de agosto de 2011**Prenotação nº 156.359, de 20 de julho de 2011**

À vista da certidão de dados cadastrais mencionada na AV.09, procede-se à presente averbação para constar que o Condomínio Residencial Praça das Américas, onde se localiza o imóvel desta matrícula, situado na Avenida Serafim Gonçalves Pereira, - sem numeração oficial, recebeu o nº 622 da referida avenida.

(continua na ficha nº 04)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L6L9P-L9FHJ-PKJVJ-PM6WM>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

CNM: 111294.2.0050225-27

391664 16/05/2025 13:47:53 7/9

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

matrícula
50.225

ficha
04

São Paulo, 05 de agosto de 2011

O Escrevente

Karoline Spina Barbosa
Escrevente Autorizada

R.11/M.50.225, em 05 de agosto de 2011

Prenotação nº 156.359, de 20 de julho de 2011

Pelo instrumento particular de 18 de julho de 2011, com força de escritura pública na forma das Leis nºs 4.380/64, 5.049/66 e 9.514/97, os proprietários, FERNANDO ANDRÉ ZEMUNER GARCIA, e sua mulher HELITA VARALDA DE SOUZA ZEMUNER, estilista, residentes e domiciliados nesta Capital, na Avenida Serafim Gonçalves Pereira, nº 622, ap. 172, já qualificados, **venderam** o imóvel desta matrícula a CREUSA MARIA DA SILVA, brasileira, solteira, maior, corretora, RG nº 50.249.887-0-SP, inscrita no CPF sob nº 063.141.156-98, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Bacuriteva, nº 115, casa 02, pelo valor de R\$240.000,00. Foi apresentada a guia de recolhimento do ITBI, relativa à transação nº 51965717-9, paga através do Banco Santander (Brasil), autenticação 4772 004 20072011 0033, no valor de R\$3.358,00; e guia complementar relativa à transação nº 51977079-1, paga através do Banco Itaú, autenticação 0267 157487842 010811, no valor de R\$819,89.

O Escrevente

Karoline Spina Barbosa
Escrevente Autorizado

R.12/M.50.225, em 05 de agosto de 2011

Prenotação nº 156.359, de 20 de julho de 2011

Pelo instrumento particular mencionado no R.11, a atual proprietária, CREUSA MARIA DA SILVA, solteira, maior, já qualificada, transmitiu em **caráter fiduciário**, o imóvel desta matrícula ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olímpia, inscrito no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42, para garantia da dívida decorrente do financiamento concedido segundo as normas do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, no valor de R\$160.000,00, que deverá ser paga por meio de 360 parcelas mensais e sucessivas, calculadas em conformidade com o Sistema de Amortização Constante - SAC, à taxa mensal de
(Continua no Verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L6L9P-L9FHJ-PKJVJ-PM6WM>



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



CNM: 111294.2.0050225-27

Valide aqui
este documento

matrícula

50.225

ficha

4

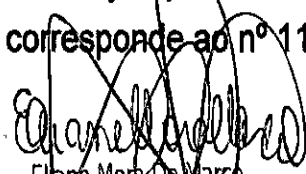
verso

juros descapitalizada de 0,83%, anual nominal de 10,02% e efetiva de 10,50%, reajustáveis na forma constante do título, correspondendo a primeira delas a R\$1.853,46, com vencimento previsto para o dia 18 de agosto de 2011. As partes contratantes ficaram subordinadas a outras cláusulas pactuadas no aludido instrumento.

O Escrevente


Karoline Spina Barbato
Escrevente Autorizada**AV.13/M.111294.2.0050225-27, em 16 de maio de 2025****Prenotação nº 281.908, de 26 de janeiro de 2024**

Nos termos do parágrafo único do artigo 2º do Provimento nº 143, de 25 de abril de 2023, do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, procede-se à presente averbação para constar que o Código Nacional de Matrícula (CNM) da presente corresponde ao nº 111294.2.0050225-27.


Eliane Moreira de Marco
Escrevente Autorizada

(Selo: 111294331000000828726825U)

AV.14/M.111294.2.0050225-27, em 16 de maio de 2025**Prenotação nº 281.908, de 26 de janeiro de 2024**

Nos termos do requerimento do credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado, datado de 05 de maio de 2025, recepcionado eletronicamente, procede-se à presente averbação, nos termos do artigo nº 26, parágrafo 7º da Lei Federal nº 9.514/97, para constar que tendo sido a fiduciante **CREUSA MARIA DA SILVA**, solteira, maior, já qualificada, devidamente constituída em mora, por meio do procedimento previsto no artigo nº 26, parágrafos 1º ao 4º da citada Lei, e tendo transcorrido o prazo legal, sem que tenha sido purgada a mora, a plena propriedade do imóvel objeto desta

Continua na ficha 05

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L6L9P-L9FHJ-PKJVJ-PM6WM>



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

OK

matrícula (CNM)
111294.2.0050225-27

ficha
05

São Paulo, 16 de maio de 2025

matrícula fica **consolidada** na pessoa do credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**. Foi apresentada a guia de recolhimento do ITBI, relativa à transação nº 55998702-1, paga no Banco do Brasil em 31 de março de 2025, autenticação nº F.000.163.9DB.D10.2C9, no valor de R\$8.233,80.

Eliane Mora De Marco
Escrevente Autorizada

(Selo: 1112943310000008287265250)

CERTIFICO e dou fé que esta certidão de inteiro teor da matrícula contém a reprodução de todo seu conteúdo, bem como é cópia autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo primeiro do artigo 19, da Lei nº 6.015/73, sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP – Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, assim como comprovada a autoria e integridade, e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial (§ 11º do artigo do 19 da Lei nº 6.015/73). CERTIFICO MAIS que nos termos do parágrafo único do artigo 2º do Provimento nº 143, de 25 de abril de 2023, do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, a matrícula objeto da presente certidão passa a possuir o número 111294.2.0050225-27 como Código Nacional de Matrícula (CNM). Validade para lavratura de escritura: 30 dias (Dec. Fed. nº 93.240/86).

São Paulo, 16 de maio de 2025.

Eu, (a) VINICIUS SOUZA BERALDO, ESCRIVENTE AUTORIZADO, assino.

Emolumentos R\$44,20
Sinoreg R\$2,33
M.P. R\$2,12

Estado R\$12,56
Trib.Just. R\$3,03

Sec.Faz. R\$8,60
Município R\$0,90
Total: R\$ 73,74

391664

Protocolo 391664
16/05/2025

Selo:
111294331000000828738025
M
Consulte a autenticidade em
<https://selodigital.tjsp.jus.br/>



Rua Japurá nº 43 - 1º Subsolo - Bela Vista, São Paulo - CEP 01319.030 - Tel. (11) 3105-5725

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L6L9P-L9FHJ-PKJVJ-PM6WM>



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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L6L9P-L9FHJ-PKJVJ-PM6WM>

EM BRANCO



ri digital

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

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

