



CNM: 111278.2.0160304-83

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital**

matrícula

160.304

ficha

1

São Paulo, 22 de maio de 2014

IMÓVEL: RESIDÊNCIA SOB Nº 11, localizada em um Bloco do Tipo F, do “**CONDOMINIO COLORADO TOWN HOUSE**”, situado à Avenida Agenor Couto de Magalhães nº 330, no 31º subdistrito-Pirituba, com a área privativa de construção de 65,950m², uma área privativa descoberta de 40,240m², perfazendo uma área privativa total de 106,190m², com uma área de uso comum de 36,503m², totalizando a área total de 142,693m². Com uma área de terreno de uso privativo de 74,790m² e uma área de terreno de uso comum de 57,911m², perfazendo a área total de terreno de 132,701m² correspondendo a uma fração ideal de 1,1188% do terreno condominial.

PROPRIETÁRIA: IVO ZARZUR ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede nesta Capital, à Rua Estados Unidos nº 970, inscrita no CNPJ/MF sob nº 62.263.207/0001-06.

CONTRIBUINTE: - 125.124.0481-0

REGISTRO ANTERIOR: (R-5) na Matrícula nº 68.434, de 02 de setembro de 1991, deste.

ESCREVENTE SUBSTITUTA, *Dora Maria de Oliveira Penna*
(Dora Maria de Oliveira Penna)

AV-1/160.304.- A presente matrícula foi aberta “ex officio” de conformidade com o Provimento 58/89 da E.C.G.J. - Capítulo XX Seção II – nº 45-B. São Paulo, 22 de maio de 2014.- Escrevente Substituta, - - - - -.

C. G. Melo.

(Clovis Fernando de Melo)

R-2/ 160.304. - Por instrumento particular de venda e compra datado de 20 de junho de 2014, na forma do § 5 do Artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei 5.049, de 29 de junho de 1966 e nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, IVO ZARZUR ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., já qualificada, a qual apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros CND sob nº 088992014-88888207, emitida em 27 de março de 2014, bem como Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, emitida em 07 de julho de 2014, ambas expedidas
(continua no verso)



CNM: 111278.2.0160304-83

matrícula

160.304

ficha

1

verso

pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - Ministério da Fazenda, transcritas no título, transmitiu o imóvel à CARLOS HENRIQUE BOCCAFUSCO PALOMO, brasileiro, proprietário de microempresa, RG nº 26649903X, inscrito no CPF/MF sob nº 293.526.158-59, e sua mulher LEILA DE CASSIA FERREIRA ALVES BOCCAFUSCO PALOMO, brasileira, proprietária de microempresa, RG nº 409660188-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 354.003.918-00, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Agenor Couto de Magalhães nº 330, Cs 15, Jardim Regina, nesta Capital, pelo preço de R\$360.000,00, sendo que a importância de R\$90.000,00 já paga com recursos próprios. – São Paulo, 14 de julho de 2014. – Escrevente Substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna).

R-3/ 160.304. - Do instrumento particular referido no registro nº 2 desta matrícula, os proprietários **alienaram fiduciariamente** o imóvel, transferindo a sua propriedade resolúvel à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF), com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, para a garantia da dívida no valor de R\$270.000,00 a ser paga por meio de 420 prestações mensais e sucessivas, pelo SAC - Sistema de Amortização Constante, no valor inicial total de R\$2.712,77 com a taxa anual de juros nominal de 8,7873% e efetiva de 9,1500% e no valor inicial total de R\$2.525,19 com a taxa de juros reduzida nominal de 7,9536% ao ano e a taxa de juros reduzida efetiva de 8,2500% ano, vencendo-se a primeira prestação no dia 20 de julho de 2014, sendo que o saldo devedor será atualizado mensalmente, com base no coeficiente de atualização aplicável aos depósitos de poupança do dia correspondente ao vencimento dos encargos mensais, na forma prevista no título. - São Paulo, 14 de julho de 2014. - Escrevente Substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna).

AV-4/ 160.304. - Do instrumento particular referido no registro nº 2, desta matrícula, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, **EMITIU** nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei 10.931/04, a CÉDULA DE
(continua na ficha nº.2)



CNM: 111278.2.0160304-83

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital**

CNS 11.127-8

matrícula

160.304

ficha

2

São Paulo,

14 de julho de 2014

(continuação da ficha nº.1)

CRÉDITO IMOBILIÁRIO número 1.4444.0628503-1, Série 0614, Integral, no valor do crédito de R\$270.000,00 a ser resgatado na forma dela constante e garantida pela alienação fiduciária registrada sob nº3, nesta matrícula, tendo como instituição Custodiante CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, e como devedores CARLOS HENRIQUE BOCCAFUSCO PALOMO, e sua mulher LEILA DE CASSIA FERREIRA ALVES BOCCAFUSCO PALOMO, já qualificados.- São Paulo, 14 de junho de 2014.- Escrevente Substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna).

Prenotação: 470714 de 06/01/2016

AV-5/ 160.304.- FICA CANCELADA a Cédula de Crédito Imobiliário – CCI, sob nº 1.4444.0628503-1, Série 0614, Integral, averbada sob nº 4, nesta matrícula, em virtude de autorização da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, datada de 04 de dezembro de 2015 feita na verso da mesma. Valor R\$270.000,00. - São Paulo, 12 de janeiro de 2016. – Escrevente Substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna).

Prenotação: 470193 de 21/12/2015

AV-6/ 160.304.- Do instrumento particular referido no registro nº 7 desta matrícula, firmado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, comprovando a quitação das obrigações assumidas no contrato registrado sob nº 3, nesta matrícula, procede-se ao CANCELAMENTO da alienação fiduciária constante do citado registro. Valor R\$270.000,00. - São Paulo, 12 de janeiro de 2016. - Escrevente Substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna).

Prenotação: 470193 de 21/12/2015

R-7/ 160.304.- Por instrumento particular de venda e compra datado de -
(continua na ficha nº 2)



CNM: 111278.2.0160304-83

matrícula

160.304

ficha

2

verso

04 de dezembro de 2015, nos Termos das Leis nºs 4.380/64 e 5.049/66 alienação fiduciária de imóvel em garantia – Lei nº 9.514/97, os proprietários CARLOS HENRIQUE BOCCAFUSCO PALOMO, empresário, e sua mulher LEILA DE CÁSSIA FERREIRA ALVES BOCCAFUSCO PALOMO, empresária, já qualificados, transmitiram o imóvel à MARIA ISABEL RIBEIRO DOS SANTOS HASHIMOTO, brasileira, empresária, RG nº 12.219.705-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 010.670.848-19, e seu marido ROBERTO HASHIMOTO, brasileiro, empresário, RG nº 9922124-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 007.389.378-19, casados no regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 6111, no livro 3 – Registro Auxiliar, deste, residentes e domiciliados na Rua Tebas nº 50, A Aracas, Cajamar, neste Estado, pelo preço de R\$424.000,00, sendo que o valor de R\$127.200,00 já pagos por recursos próprios. - São Paulo, 12 de janeiro de 2016. - Escrevente Substituto, *[assinatura]* (Dora Maria de Oliveira Penna).

Prenotação: 470193 de 21/12/2015

R-8/ 160.304.- Do instrumento particular referido no registro nº 7 desta matrícula, os proprietários **alienaram fiduciariamente** o imóvel, transferindo a sua propriedade resolúvel ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, com sede nesta Capital, à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olímpia, inscrito no CNPJ/MF sob nº 90.400.888/0001-42, para garantia da dívida no valor de R\$296.800,00, pagáveis por meio de 288 prestações mensais e sucessivas, pelo SAC - Sistema de Amortização Constante, no valor inicial total de R\$4.260,54, com a taxa anual de juros nominal de 10,7538% e efetiva de 11,30% e taxa mensal de juros nominal de 0,90% e efetiva de 0,90%, vencendo-se a primeira prestação no dia 04 de janeiro de 2016, sendo que o saldo devedor será atualizado pelo mesmo índice de remuneração básica aplicável aos depósitos de poupança, com data de aniversário do dia que corresponde ao da assinatura deste contrato, na forma prevista no título.- São Paulo, 12 de janeiro de 2016.- Escrevente Substituto, *[assinatura]* (Dora Maria de Oliveira Penna).

(continua na ficha nº3)



CNM: 111278.2.0160304-83

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital**

CNS 11.127 - 8

matrícula

160.304

ficha

3

São Paulo, 27 de fevereiro de 2019.

(continuação da ficha nº 2)

Prenotação nº 528402 de 22/02/2019

AV-9/ 160.304.- De conformidade com a Certidão datada de 22 de julho de 2016, extraída dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Cheque, Processo Digital nº 1016473-37.2016.8.26.0405, movida por JN FOMENTO MERCANTIL LTDA., inscrito no CNPJ/MF sob nº 03.163.055/0001-00, contra ROBERTO HASHIMOTO, inscrito no CPF/MF sob nº 007.389.378-19, assinada digitalmente por ordem do MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro de Osasco, deste Estado, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, acompanhada por requerimento datado de 18 de fevereiro de 2019, procede-se a presente averbação, nos termos do Artigo 828 do Código de Processo Civil, para constar o ajuizamento da execução da cobrança da quantia de R\$123.000,00.- São Paulo, 27 de fevereiro de 2019.- Escrevente Substituta, *[assinatura]* (Dora Maria de Oliveira Penna).

AV-10/160.304 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA
Averbado em 28 de maio de 2025 - Prenotação nº 651.294 de 11/04/2024
Selo Digital: 1112783311538400651294250

Conforme requerimento datado de 22 de maio de 2025, instruído com a notificação feita aos fiduciantes MARIA ISABEL RIBEIRO DOS SANTOS HASHIMOTO, e seu marido ROBERTO HASHIMOTO, já qualificados, e com o comprovante de pagamento do imposto de transmissão, nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, procede-se à presente averbação da CONSOLIDAÇÃO da propriedade do imóvel desta matrícula, em nome do fiduciário BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Juscelino Kubitschek nºs 2.041 e 2.235, Bloco A, Vila Olímpia, nesta Capital. Valor R\$837.086,03.

Julie Aparecida Dovigue de Menezes *[assinatura]*

Escrevente Autorizada

**** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO ******** VIDE CERTIDÃO NO VERSO ****



160.304



República Federativa do Brasil - Estado de São Paulo
16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Vanda Mª de Oliveira Penna Antunes da Cruz - Oficial



Prenotação nº 651294

Certifico e dou fé que a presente certidão foi extraída nos termos do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6015/73 e representa a situação jurídica do imóvel de nº **160304**, abrangendo **ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, além do que foi relatado na presente certidão**. 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 V, do Decreto 93.240/86. O documento eletrônico deverá estar assinado com **CERTIFICADO DIGITAL ICP – Brasil**. Sempre que a certidão revelar aquisição de propriedade com mais de 20 anos será considerada vintenária.

São Paulo, 28 de maio de 2025

(ASSINADO DIGITALMENTE)

Recolhimento conforme art.12 da Lei 11331/2002

Matheus Takeshi Muta, Escrevente Autorizado

CERTIDÃO JÁ COTADA NO TÍTULO

Certidão autenticada mediante chancela mecânica

O 31º Subdistrito PIRITUBA pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis, desde 20/05/1944 até a presente data, tendo pertencido anteriormente ao 11º Oficial de Registro de Imóveis. O 37º Subdistrito ACLIMAÇÃO pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis, desde 20/05/1944, tendo pertencido anteriormente ao 1º Oficial de Registro de Imóveis. O 38º Subdistrito VILA MATILDE pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis de 01/01/1972, tendo pertencido anteriormente ao 9º Oficial de Registro de Imóveis. O 43º Subdistrito JAGUARA pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis desde 01/12/1963, sendo resultante de um desmembramento do 31º Subdistrito PIRITUBA. O Município de OSASCO pertenceu a este 16º Oficial de Registro de Imóveis no período de 20/05/1944 até 03/07/1966, data em que foi instalada aquela Comarca, sendo que anteriormente pertencia ao 11º Oficial de Registro de Imóveis. Sendo que para fins filiatórios o interessado deverá solicitar certidões nos Cartórios antecessores.

Rua Pamplona, 1593 - Jardim Paulista - CEP 01405-002 - São Paulo - SP - (11) 3572-0580 - www.16ri.com.br

A consulta do selo digital, através do endereço <https://selodigital.tjsp.jus.br>, possibilita a verificação da procedência e das informações referentes aos dados do ato praticado pela serventia.



Selo Digital: 1112783C31D4530065129425Z