lucas_s 686397 12/11/2025 15:12:33 1 CNM 111278.2.0150332-26

CNM: 111278.2.0150332-26

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

matrícula	ficha
150.332	1

São Paulo, 08 de dezembro de 2.011

IMÓVEL:- CONJUNTO Nº 614, localizado no 6º andar do "CONDOMINIO SUPÉRIA PARAISO", situado na Rua Apeninos nº 429, no 37º subdistrito Aclimação, contendo a área real privativa de 43,750m2, a área real de uso comum de 41,755m2, a área real total de 85,505m2, coeficiente de proporcionalidade 0,0056694, fração ideal no terreno de 17,446m2, (na área real comum já está incluída a área referente a 01 (UMA) VAGA na garagem coletiva do empreendimento situada no andar térreo, 1º, 2º e ou 3º subsolo, em local individual e indeterminado).
PROPRIETÁRIA:- ESMIRNA INCORPORADORA LTDA, com sede nesta Capital, na Alameda Jauaperi nº 299, Moema, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.241.306/0001-41.
CONTRIBUINTES:- 038.019.0011-8; 038.019.0010-1, 038.019.0031-2, 038.019.0032-0 e 038.019.0033-9 (maior área)
REGISTRO ANTERIOR:- Matricula nº 140.313 (AV-1) de 12 de agosto de 2.009; R-4 na Matricula nº 38.093 de 07 de fevereiro de 2.008; R-6 na Matricula nº 80.017 de 24 de janeiro de 2.008; R-8 na Matricula nº 94.477 de 16 de julho de 2.009; R-14 na Matricula nº 121.122 de 18 de janeiro de 2.008 e R-5 na Matricula nº 130.560 de 12 de fevereiro de 2.007, todas deste.
OFICIAL, Vanda Penna A. Cruz
(Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz)

AV-1/ 150.332 .- A presente matricula foi aberta de conformidade com o Instrumento Particular de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio datado de 17 de novembro de 2.011.- São Paulo, 08 de dezembro de 2.011.- Escrevente substituto, Dora Maria
(Dora Maria de Oliveira Penna).

R-2/ 150.332.- Por instrumento particular de venda e compra datado de 31 de janeiro de 2012, na forma do artigo 38 da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, a proprietária ESMIRNA INCORPORADORA LTDA., já qualificada, a qual apresentou a Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros sob nº 000232012-21200306 datada de 09 de janeiro de 2012, bem como a Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à - - - - -

(CONTINUA NO VERSO)

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=4DC0685C-05A5-4B87-8A7F-68A7782553D80

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br/ saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado .onr

CNM: 111278.2.0150332-26

matrícula 150.332 | ficha 1 verso

Dívida Ativa da União datada de 05 de fevereiro de 2012, emitidas pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - Ministério da Fazenda, transmitiu o imóvel a SOUZA FLOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E INTERMEDIAÇÃO DE NEGÓCIOS LTDA., com sede na Rua Martiniano de Carvalho, nº 1049, cj, 173C, Bela Vista, nesta Capital, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.567.484/0001-09, pelo preço de R$348.139,39.- São Paulo, 04 de abril de 2012.- Escrevente substituto, (Clovis Fernando de Melo).

R-3/ 150.332.- Do instrumento particular referido no registro nº 2 desta matricula, a proprietária **alienou fiduciariamente** o imóvel, transferindo a sua propriedade resolúvel a ESMIRNA INCORPORADORA LTDA., já qualificada, para a garantia da dívida no valor de R$248.608,00 que será paga através de 117 prestações mensais e sucessivas no valor de R$3.527,37 cada uma, já incluído os juros de 12% ao ano, calculados pelo Sistema da Tabela Price, atualizadas monetariamente na forma contratual, sendo a primeira delas com vencimento em 01 de fevereiro de 2012 e as demais em igual dia dos meses subseqüentes, corrigidas pelo índice de atualização/reajuste mensal: IGP-DI/FGV publicado no mês anterior, sendo o encargo mensal resultante da somatória da prestação mensal e dos acessórios na data o título ao valor de R$3.624,66, na forma prevista no título.- Incorporando-se, desde já, à garantia fiduciária todas as acessões, melhoramentos e benfeitorias que vierem a ser efetuadas ou incorporadas ao imóvel.- São Paulo, 04 de abril de 2012.- Escrevente substituto, (Clovis Fernando de Melo)

AV-4/ 150.332.- Por Instrumento Particular de CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO datado de 31 de janeiro de 2012, ESMIRNA INCORPORADORA LTDA., já qualificada, EMITIU nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, a CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO número 0020, Série PS10, Integral, datada de 31 de janeiro de 2012, no valor do crédito de R$248.608,00 a ser resgatado na forma dela constante e garantida pela alienação fiduciária registrada sob nº 3 nesta matrícula, com o prazo inicial de 01 de fevereiro de 2012 e final de 01 de outubro de 2021.- Tendo como instituição Custodiante: OLIVEIRA

(CONTINUA NA FICHA Nº 2)

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=4DC0685C-05A5-4B87-8A7F-68A778253D80

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br/ saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado .onr

CNM: 111278.2.0150332-26

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

matrícula	ficha
150.332	2

São Paulo, 04 de abril de 2012.

(CONTINUAÇÃO DA FICHA Nº 1)
TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Sala 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.113.876/0001-91 e como devedora SOUZA FLOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E INTERMEDIAÇÃO DE NEGÓCIOS LTDA.- São Paulo, 04' de abril de 2012.- Escrevente substituto, (Clovis Fernando de Melo).

Prenotação: 484685 de 01/11/2016.
AV-5/ 150.332.- Conforme requerimento e declaração datados de 13 de outubro de 2016, a credora ESMIRNA INCORPORADORA LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.241.306/0001-41, juntamente com a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.113.876/0001-91, autorizou o CANCELAMENTO da Cédula de Crédito Imobiliário nº 0020, Série PS10, Integral, averbada sob nº 4 nesta matrícula, que consiste na sua retirada de circulação, permanecendo em vigor, contudo, a alienação fiduciária registrada sob nº 3 a favor da ESMIRNA INCORPORADORA LTDA, já qualificada.- Valor R$248.608,00.- São Paulo, 18 de novembro de 2016.– Escrevente substituta, (Dora Maria de Oliveira Penna).

Prenotação: 476541 de 13/05/2016.
AV-6/ 150.332.- Conforme requerimento datado de 13 de outubro de 2016, a ESMIRNA INCORPORADORA LTDA, com sede nesta Capital, na Alameda Jauaperi nº 299, Moema, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.241.306/0001-41, instruída com a notificação feita a fiduciante SOUZA FLOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E INTERMEDIAÇÃO DE NEGÓCIOS LTDA, já qualificada, e com comprovante do pagamento do imposto de transmissão, nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, procede-se à averbação da CONSOLIDAÇÃO da propriedade do imóvel desta matrícula, em nome da fiduciária ESMIRNA INCORPORADORA LTDA, já qualificada. Valor R$568.000,00.- São Paulo, 18 de novembro de 2016. - Escrevente substituta, - . - . - . (Dora Maria de Oliveira Penna).

(continua no verso)

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=4DC0685C-05A5-4B87-8A7F-68A7782253D80

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br/ saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado .onr

CNM: 111278.2.0150332-26

matrícula 150.332 | ficha 2 verso

Prenotação: 487728 de 04/01/2017

AV-7/150.332. - Conforme requerimento datado de 15 de dezembro de 2016, feito pela ESMIRNA INCORPORADORA LTDA, já qualificada, proprietária do imóvel desta matrícula por força da averbação de consolidação da propriedade fiduciária averbada sob nº 6, e a vista dos autos negativos dos leilões realizados em 12 de dezembro de 2016 e 14 de dezembro de 2016, bem como do termo de quitação exigido pelo § 6º do artigo 27 da Lei 9.514/97, datado de 15 de dezembro de 2016, procede-se a presente averbação para constar que não havendo licitantes para a aquisição do imóvel desta matrícula, ocorreu a extinção da dívida e, por consequência, a exoneração da então credora ESMIRNA INCORPORADORA LTDA, da obrigação de que trata o § 4º do artigo 27 da Lei 9.514/97. - São Paulo, 17 de janeiro de 2017. - Escrevente Autorizada, (Lilyan Loss de Oliveira Hortencio).

AV-8/150.332 - ALTERAÇÃO DE CONTRIBUINTE

Averbado em 16 de dezembro de 2019 - Prenotação nº 544.311 de 02/12/2019

Selo Digital: 1112783311FB8F0054431119H

Do instrumento particular referido no registro nº 9, desta matricula, e Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel emitida em 03 de dezembro de 2019, pela Prefeitura do Município de São Paulo, o imóvel atualmente acha-se cadastrado pelo contribuinte nº 038.019.0287-0.

Dora Maria de Oliveira Penna

Escrevente Substituta

R-9/150.332 - VENDA E COMPRA

Registrado em 16 de dezembro de 2019 - Prenotação nº 544.311 de 02/12/2019

Selo Digital: 1112783211FB900054431119C

Pelo instrumento particular datado de 14 de novembro de 2019, na forma do artigo 38 da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, a proprietária ESMIRNA INCORPORADORA LTDA, CNPJ nº 08.241.306/0001-41,

continua na ficha 03

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=4DC0685C-05A5-4B87-8A7F-68A7782253D80

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br/

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

lucas_s 686397 12/11/2025 15:12:33 5 CNM 111278.2.0150332-26

com sede na Alameda Jauaperi, 299, Moema, nesta Capital, a qual apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 21 de outubro de 2019, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, Ministério da Fazenda, com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 02 de outubro de 2014, vendeu o imóvel desta matrícula a BRUNO MORALES DAS NEVES, brasileiro, solteiro, administrador de empresas, RG nº 39.024.460-0-SSP/SP, CPF nº 456.151.518-62, residente e domiciliado na Rua Doutor José Estefno, nº 254, apto 41, Jardim Vila Mariana, nesta Capital, pelo preço de R$412.124,60, do qual a importância de R$110.528,66 já pagos por recursos proprios.

Dora Maria de Oliveira Penna

Escrevente Substituta

R-10/150.332 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Registrado em 16 de dezembro de 2019 - Prenotação nº 544.311 de 02/12/2019

Selo Digital: 1112783211FB910054431119A

Do instrumento particular referido no registro n° 9, desta matrícula, o proprietário, alienou fiduciariamente, o imóvel desta matrícula, a ESMIRNA INCORPORADORA LTDA, já qualificada, pelo valor de R$307.867,40, pagável no prazo de 239 prestações mensais e consecutivas, acrescidas de juros de 12% ao ano, calculados pelos sistemas de Amortização Constante (Tabela SAC), vencendo-se a primeira delas no dia 10 de dezembro de 2019, e as seguintes no mesmo dia dos meses subsequentes, na forma prevista no titulo. Sendo que o valor do imóvel para fins de venda em público leilão é de R$453.337,06. (Artigo 24, VI, da Lei n° 9.514/97).

Dora Maria de Oliveira Penna

Escrevente Substituta

AV-11/150.332 - ADITAMENTO

Averbado em 10 de dezembro de 2024 - Prenotação nº 670.130 de 27/11/2024

continua no verso

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=4DC0685C-05A5-4B87-8A7F-68A7782253D80

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br/

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

CNM: 111278.2.0150332-26

matrícula 150.332 | ficha 03 verso

Selo Digital: 11127833119EF600670130242

Conforme instrumento particular datado de 03 de setembro de 2024 , com caráter de escritura pública, na forma do artigo 38 da Lei nº 9.514/97, com redação dadas pelas Leis nºs 10.931/04 e nº 11.076/64, o devedor fiduciante BRUNO MORALES DAS NEVES; e a credora fiduciária ESMIRNA INCORPORADORA LTDA, já qualificados, resolveram de comum acordo aditar o instrumento particular registrado sob os nºs 9 e 10, desta matrícula, para fazer constar as seguintes alterações: O saldo da dívida a pagar, corrigido até a presente data, pelos índices pactuados passa a ser de R$407.223,62; pagável da seguinte forma: R$25.000,00, através de uma única parcela, fixa e irreajustável até o vencimento em 10 de setembro de 2024; e R$382.223,62, através de 181 prestações mensais e consecutivas, sendo a primeira no valor de R$5.738,65 acrescida de juros de 12% ao ano, calculados pelo Sistema de Amortização Constante (Tabela SAC), vencendo-se em 10/10/2024 e as seguintes no mesmo dias dos meses subsequentes. As partes ratificam expressamente todos os demais itens, cláuslas e demais condiçõesdo instrumento particular registrado sob o nº 10, nesta matrícula, não alterados pelo presente instrumento, o qual passa a fazer parte integrante e inseparável do mesmo.

Fernanda Tomiko Terada Fernanda T. Terada

Escrevente Autorizada

AV-12/150.332 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Averbado em 12 de novembro de 2025 - Prenotação nº 686.397 de 18/06/2025

Selo Digital: 111278331133DF0068639725G

Conforme requerimento datado de 04 de novembro de 2025, instruído com a notificação feita ao fiduciante BRUNO MORALES DAS NEVES, já qualificado, 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 da fiduciária ESMIRNA INCORPORADORA LTDA., CNPJ nº 08.241.306/0001-41, com sede na Avenida República do Libano, nº 1921, Ibirapuera, nesta Capital. Valor

continua na ficha 04

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=4DC0685C-05A5-4B87-8A7F-68A778253D80

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br/

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Registro de Imóveis do Brasil

16° Registro de Imóveis de São Paulo - SP

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 150.332 | FICHA 04

CNM - 111278.2.0150332.26

São Paulo, 12 de novembro de 2025

R$486.415,00.

Pamella de Souza Soares Trezzi

Escrevente Autorizada

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

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=4DC0685C-05A5-4B87-8A7F-68A778253D80

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br/

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

150.332

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 686397

Certifico e dou fé que a presente certidão foi extraida nos termos do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6015/73 e representa a situação jurídica do imóvel de nº **150332**, 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, 12 de novembro de 2025

(ASSINADO DIGITALMENTE)

Dora Maria de Oliveira Penna, Escrevente Substituta

Recolhimento conforme art.12 da Lei 11331/2002

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 Munícipio 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: 1112783C3105770068639725H

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=4DC0685C-05A5-4B87-8A7F-68A778253D80

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br/

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado