



Valide aqui este documento

CNM: 113779.2.0324596-26 - Pagina: 1/6 - PROT. 840099 - - Tadeu Franciscoll

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

matrícula
324.596

ficha
01

São Paulo, 30 de novembro de 2020

IMÓVEL:- Apartamento nº 42, localizado no 4º pavimento do "**ABSOLUTO TATUAPÉ**", prédio condominial localizado na Rua Vitório Ramalho, nº 80, no Parque São Jorge, 27 Subdistrito - Tatuapé, contendo: área privativa coberta edificada de 129,200 m² (sendo 107,050m² em área coberta e 22,150m² em área descoberta), onde se incluem as vagas de garagem nºs **170P** e **171G**, ambas descobertas no 2ª pavimento; área de uso comum de 93,188m² (sendo 70,737m² em área coberta e 22,451m² em área descoberta), perfazendo a área total de 222,388m² e fração ideal no solo de 0,009270.

PROPRIETÁRIA:- **CELSO GARCIA DIALOGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede nesta Capital, à Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, Conjunto 111, Sala 34, Itaim Bibi, CEP: 04543-904, inscrita no CNPJ/MF sob nº 12.419.588/0001-00.

REGISTROS ANTERIORES:- R.04, feito em 24/06/2011, na matrícula nº 49.311; R.06, feito em 15/03/2013, na matrícula nº 66.204; R.17, feito em 17/05/2016, na matrícula nº 73.224; R.14, feito em 11/09/2013, na matrícula nº 79.393; R.08, feito em 10/02/2016, na matrícula nº 95.987; R.08, feito em 23/09/2013 na matrícula nº 138.758; R.03, feito em 10/10/2013, na matrícula nº 148.567; R.04, feito em 14/01/2014, na matrícula nº 195.122; R.05, feito em 23/11/2015 na matrícula nº 199.041 e R.06, feito em 13/02/2012 na matrícula nº 219.633 (aquisições do terreno), fusão: matrícula nº 299336; e R.50, feito nesta data na matrícula nº 312.297 (instituição condominial), todos deste Registro de Imóveis.

C. CONTRIBUINTE: 062.135.0029-4; 062.135.0032-4; 062.135.0033-2; 062.135.0034-0; 062.135.0037-5; 062.135.0039-1; 062.135.0040-5; 062.135.0041-3; 062.135.0042-1; 062.135.0044-8; 062.135.0046-4; 062.135.0047-2; 062.135.0048-0; 062.135.0049-9; 062.135.0050-2; 062.135.0051-0; 062.135.0052-9 e 062.135.0056-1 (maior área).

Selo Vinculador: 113779391YM000571537.N20F
9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

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

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5UJGV-KPXRU-74QUM-FNSCH>

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



Valide aqui este documento

matrícula

324.596

ficha

01

verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5UJGV-KPXRU-74QUM-FNSCH>

Av.1/324.596 Em 30 de novembro de 2020
Conforme Registro nº 03, feito em 03/04/2019, na matrícula nº 312.297, verifica-se que o empreendimento, do qual é parte o imóvel objetivado na presente matrícula, foi dado em HIPOTECA em favor do BANCO BRADESCO S/A, inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, s/nº - Vila Yara - Osasco/SP, para garantia de um financiamento no valor de R\$30.240.000,00.

Selo Vinculador: 113779391YM000571537JN20F
9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

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

Av.2/324.596 Em 30 de novembro de 2020
A presente matrícula foi aberta instruída pelo instrumento particular datado de 17/11/2020. Protocolo nº 655.236 de 17/11/2020

Selo Vinculador: 113779391YM000571537JN20F
9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

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

Av.03/324.596 Em 11 de maio de 2023
Pelo Instrumento Particular datado de 19 de fevereiro de 2021, o BANCO BRADESCO S.A, já qualificado, autorizou o CANCELAMENTO DA HIPOTECA mencionada na Av. 1, tão somente com relação ao imóvel objeto desta matrícula.
PROTOCOLO Nº 758.056 de 09/05/2023.

Selo: 113779331EW001240042JF23O

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

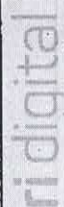
R.04/324.596 Em 11 de maio de 2023
Pela Escritura Pública de 27 de julho de 2022, do 9º Tabelião de Notas, desta Capital, livro 4.876, fls. 217, apresentado em forma de certidão datado de 05 de abril de 2023, **CELSO GARCIA DIÁLOGO EMPREENDIMENTOS**

(continua na ficha 02)



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

CNM: 113779.2.0324596-26 - Pagina: 3/6 - PROT. 840099 - - Tadeu Francisco

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

matrícula	ficha
324.596	02

São Paulo, 11 de maio de 2023

IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, **VENDEU** a **GIOVANNI DE SOUZA BERALDO**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, RG nº 38.459.005-SSP/SP, CPF/MF nº 429.101.748-08, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Francisco Marengo, nº 1.240, Apto 24B, **O IMÓVEL**, pelo valor de R\$850.000,00. PROTOCOLO Nº 755.092 de 12/04/2023.

Selo: 113779321YM001240045DR236

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Francisco Raymundo - Oficial | <input type="checkbox"/> José Renato de Freitas Nalini - Substituto |
| <input type="checkbox"/> Cristiano Floriano Galindo - Substituto | <input type="checkbox"/> Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta |
| <input checked="" type="checkbox"/> Degenia M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada | <input type="checkbox"/> Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada |

R.05/324.596 Em 11 de maio de 2023
Pela Escritura Pública mencionado no R.04, **GIOVANNI DE SOUZA BERALDO**, solteiro, maior, já qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** na forma estabelecida pelo artigo 23 da Lei 9.514/97, **O IMÓVEL**, ao **CELSO GARCIA DIÁLOGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede nesta Capital, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 11º andar, Cj 111, Sala 34, Itaim Bibi, CNPJ nº 12.419.588/0001-00, pelo valor de R\$779.217,10 pagável na forma 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\$850.000,00.

Selo: 113779321HH001240046YJ233

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Francisco Raymundo - Oficial | <input type="checkbox"/> José Renato de Freitas Nalini - Substituto |
| <input type="checkbox"/> Cristiano Floriano Galindo - Substituto | <input type="checkbox"/> Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta |
| <input checked="" type="checkbox"/> Degenia M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada | <input type="checkbox"/> Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada |

Av.06/324.596 Em 01 de julho de 2024.
Pela Escritura datada de 27 de maio de 2024, do 20º Tabelião de Notas do Itaim Bibi - SP, Livro 1.955, Fls. 055/057, **CELSO GARCIA DIÁLOGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, como **fiduciária**, e **GIOVANNI DE SOUZA BERALDO**, solteiro, maior, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Vitório Ramalho, nº 80, Aptº 42, como **fiduciante**; ambos já qualificados, de pleno e comum acordo, **ADITARAM** a escritura que deu origem à propriedade fiduciária objeto do R.05, desta matrícula, para constar que o saldo devedor no montante de R\$826.713,01 (posição de 20/05/2024), deverá ser pago na forma e demais condições constantes do título. Ficando a mencionada escritura

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5UJGV-KPXRU-74QUM-FNSCH>

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

CNM: 113779.2.0324596-26

matricula	ficha
324.596	02
	verso

ratificada em todos os seus demais termos, relações e dizeres.

Selo: 113779331PA001571545CC248
CNM: 113779.2.0324596-26

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Francisco Raymundo - Oficial | <input checked="" type="checkbox"/> José Renato de Freitas Nalini - Substituto |
| <input type="checkbox"/> Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta | <input checked="" type="checkbox"/> Degenila M. de S. Zambelli - Substituta |
| <input type="checkbox"/> Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada | |

Av.07/324.596

Em 22 de julho de 2024

INDISPONIBILIDADE n° 13610, de

10/07/2024, Processo n° 1000203-70.2023.5.02.0611, de **GIOVANNI DE SOUZA BERALDO**, CPF/MF n° 429.101.748-08. PROTOCOLO N° 810.306 de 10/07/2024.

Selo: 1137793E1BQ001590446LC24N
CNM: 113779.2.0324596-26

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Francisco Raymundo - Oficial | <input checked="" type="checkbox"/> José Renato de Freitas Nalini - Substituto |
| <input type="checkbox"/> Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta | <input checked="" type="checkbox"/> Degenila M. de S. Zambelli - Substituta |
| <input type="checkbox"/> Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada | |

Av.08/324.596

Em 22 de julho de 2024

INDISPONIBILIDADE n° 13612, de

12/07/2024, Processo n° 1000959-76.2023.5.02.0612, de **GIOVANNI DE SOUZA BERALDO**, CPF/MF n° 429.101.748-08. PROTOCOLO N° 810.598 de 12/07/2024.

Selo: 1137793E1WJ001590447SM24T
CNM: 113779.2.0324596-26

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Francisco Raymundo - Oficial | <input checked="" type="checkbox"/> José Renato de Freitas Nalini - Substituto |
| <input type="checkbox"/> Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta | <input checked="" type="checkbox"/> Degenila M. de S. Zambelli - Substituta |
| <input type="checkbox"/> Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada | |

Av.09/324.596

Em 07 de abril de 2026

Pelo Instrumento Particular, datado de 23 de fevereiro de 2026, e da Certidão de Dados Cadastrais emitida via internet pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel desta matrícula é tributado atualmente pelo **CONTRIBUINTE** n° **062.135.0192-4**. PROTOCOLO N° 840.099 de 27/02/2025.

Selo: 113779331UN002239739QV26Q
CNM: 113779.2.0324596-26

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Francisco Raymundo - Oficial | <input checked="" type="checkbox"/> José Renato de Freitas Nalini - Substituto |
| <input checked="" type="checkbox"/> Degenila M. de S. Zambelli - Substituta | <input type="checkbox"/> Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada |

(continua na ficha 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5UJGV-KPXRU-74QUM-FNSCH>

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



Valide aqui este documento

CNM: 113779.2.0324596-26 - Pagina: 5/6 - PROT. 840099 - - Tadeu Francisco]

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 113779.2.0324596-26
9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Código(CNS)Nº 11.377-9

matrícula
324.596

ficha
03

São Paulo, 07 de abril de 2026

Av.10/324.596 Em 07 de abril de 2026.
Pelo Instrumento Particular mencionado na Av.09, lavrado nos termos do § 7º 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 840.099, feita ao devedor fiduciante **GIOVANNI DE SOUZA BERALDO**, solteiro, maior já qualificado, procede-se a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL** constituída fiduciariamente através do R.05 e Av.06 desta matrícula, em nome da credora fiduciária **CELSO GARCIA DIÁLOGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, pelo valor de R850.000,00.

Selo: 113779331WO002239744MB263
CNM: 113779.2.0324596-26

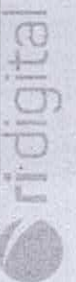
- Francisco Raymundo - Oficial
- José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- Marcello Borghi Raymundo - Substituto
- Camilla Bartulic R. Colombini - Substituta
- Degenilã M. de S. Zambelli - Substituta
- Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5UJGV-KPXRU-74QUM-FNSCH>



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

Tomem os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar.





Valide aqui este documento

CNM: 113779.2.0324596-26 - Página 6/6 - PROT. 840099 - Tadeu Francisco

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP
M.324596 - PROTOCOLO: 840099

A presente certidão foi extraída em meio eletrônico 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. 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.

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: 113779.2.0324596-26

Emolumentos:	R\$: 45,88	São Paulo, 07/04/2026.
Estado:	R\$: 13,04	
Sec. Fazenda:	R\$: 08,92	
Registro Civil:	R\$: 02,41	
Tribunal Justiça:	R\$: 03,15	Assinada digitalmente.
Ministério Público:	R\$: 02,20	
ISS:	R\$: 00,94	
Total:	R\$: 76,54	Recolhidos pelas guias relativas à semana da expedição.

Para verificar a autenticidade do documento acesse o site:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>



selo: 1137793C3HT002239746JV263

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5UJGV-KPXRJU-74QUM-FNSCH>



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

Todos os Registros de Imóveis
 do Brasil em um só lugar

