



Valide aqui  
este documento

CNM: 113779.2.0249919-84 - Pagina: 1/7 - PROT. 847826 - - Tadeu Francisco

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO  
DE IMÓVEIS DA CAPITAL

matrícula  
**249.919**

ficha  
**01**

**02 de outubro de 2013**

São Paulo,

**IMÓVEL:-** Apartamento nº 204, localizado no 20º pavimento do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL VEREDA VILA CARRÃO, situado na Rua Oswaldo Arouca, nº 507, no 46º Subdistrito - Vila Formosa, contendo: área real privativa de 121,750m² (nesta incluída as áreas das vagas de garagem nºs 15P e 16P e o Depósito nº 51 do 1º subsolo); área real comum de 66,568m²; área real total de 188,318m²; correspondendo-lhe uma fração ideal no solo de 0,9381%.

**PROPRIETÁRIA:-** DIÁLOGO AROUCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.348.181/0001-68, com sede nesta Capital, na Rua Oswaldo Arouca, nº 507, Vila Formosa, CEP 03363-000.

**REGISTROS ANTERIORES:-** R.12, feito em 25/11/2.010, na matrícula nº 14.475; R. 02, feito em 03/05/2.010, na matrícula nº 215.035; R.01, feito em 07/05/2.010, na matrícula nº 219.370; R.13 e R.15, feitos em 25/03/2.011, na matrícula nº 226.643 (aquisições do terreno); e R.07, feito nesta data na matrícula nº 228.003 (instituição condominial), todos deste Registro de Imóveis.

**C.CONTRIBUINTE:-** 055.181.0077-9, 055.181.0085-1, 055.181.0099-1 e 055.181.0157-0 (maior área).

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

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

Av.1/249.919 Em 02 de outubro de 2013  
Conforme Registro nº 04, feito em 24/08/2.011, na matrícula nº 228.003, o todo do empreendimento do qual é parte o imóvel da presente, foi HIPOTECADO em favor do ITAÚ UNIBANCO S/A, com sede nesta Capital, à Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Itausa, inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.701.190/0001-04, para garantia de um financiamento no valor total de R\$ 20.401.335,41.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

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

continua no verso

Valide este documento clicando no link e seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R56BN-ZDRT9-5YXQZ-YM8VY>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital



matricula  
**249.919**

ficha  
**01**  
verso

Av.2/249.919 Em 02 de outubro de 2013  
A presente matrícula foi aberta instruída pelo instrumento particular datado de 03/09/2013.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

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

Av.03/249.919 Em 31 de outubro de 2013  
Pelo Instrumento Particular, datado de 23 de outubro de 2013, o **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, já qualificado, autorizou o **CANCELAMENTO DA HIPOTECA** mencionada na Av.1, **tão somente com relação ao imóvel objeto desta matrícula.** PROTOCOLO Nº 460.589 de 28/10/2013.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

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

R.04/249.919 Em 24 de janeiro de 2014  
Pela escritura datada de 06 de dezembro de 2013, do 1ª Tabelião de Notas de São Paulo-SP, livro 4.233, fls. 15/22, apresentada em forma de certidão datada de 20 de dezembro de 2013, **DIALOGO AROUCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **MANOEL ANTUNES DE SOUZA NETO**, brasileiro, técnico em laboratório e raio x, RG nº 29.621.648-3-SSP/SP, CPF/MF nº 452.948.281-20, e sua mulher **FRANCISCA VANUZA DOS SANTOS**, brasileira, auxiliar em educação, RG nº 19.476.767-X-SSP/SP, CPF/MF nº 112.792.348-06, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Avenida Vila Ema, nº 3.883, apto 135, bloco 1, **O IMÓVEL**, pelo valor de R\$530.656,64. PROTOCOLO Nº 465.787 de 02/01/2014.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

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

continua na ficha 02



Valide aqui  
este documento

CNM: 113779.2.0249919-84 - Pagina: 3/7 - PROT. 847826 - - Tadeu Franciscoll

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO  
DE IMÓVEIS DA CAPITAL

matrícula

249.919

ficha

02

São Paulo, 24 de janeiro de 2014

R.05/249.919 Em 24 de janeiro de 2014  
Pela escritura mencionada no R.04, **MANOEL ANTUNES DE SOUZA NETO** e sua mulher **FRANCISCA VANUZA DOS SANTOS**, já qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** na forma estabelecida pelo artigo 23 da Lei 9.514/97, **O IMÓVEL**, a **DIÁLOGO AROUCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, já qualificada, pelo valor de R\$482.102,60, 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\$530.656,64.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

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

Av.6/249.919 Em 24 de janeiro de 2018  
Pelo instrumento particular de 11/01/2018, 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 561.522, feita aos devedores fiduciários, **MANOEL ANTUNES DE SOUZA NETO** e sua mulher **FRANCISCA VANUZA DOS SANTOS**, procede-se a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL** constituída fiduciariamente através do R.05, desta matrícula, em nome da credora fiduciária **DIÁLOGO AROUCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, também já qualificada, atribuindo-se à presente, para efeitos fiscais, o valor de R\$530.656,64. Foi apresentado o comprovante de recolhimento do ITBI. **PROTOCOLO Nº 561.522 de 21/01/2017.**

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

☒ Francisco Raymundo - Oficial  
☒ José Renato de Freitas Nalini - Substituto  
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada  
☒ Lucas Micalopulos Raymundo - Escr.Autorizada

Av.07/249.919 Em 16 de março de 2018  
Do Requerimento datado de 02 de março de 2018, a credora fiduciária, **DIÁLOGO AROUCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, já qualificada, solicitou a presente averbação para ficar constando que **foram negativos os leilões**  
**Continua no verso**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R56BN-ZDRT9-5YXQZ-YM8VY>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui  
este documento

CNM: 113779.2.0249919-84 - Pagina: 4/7 - PROT. 847826 - - Tadeu Francisco

matrícula  
**249.919**

ficha  
**02**

verso

previstos no artigo 27 da Lei nº 9.514/97, conforme se verifica do Auto Negativo de 1ª Leilão realizado em 23.02.2018 e Auto Negativo de 2ª Leilão realizado em 27.02.2018. **PROTOCOLO Nº 579.195 de 09/03/2018.**

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- ☐ Francisco Raymundo - Oficial
- ☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- ☒ Degenília M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada
- ☐ Lucca Micalopulos Raymundo -Escr.Autorizado

Av.08/249.919 Em 09 de novembro de 2018

Pela Escritura datada de 23 de outubro de 2018, do 1ª Tabelião de Notas de São Paulo - SP, livro 4.565, fls. 271, apresentada em forma de certidão datada de 26 de outubro de 2018, 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 através do **CONTRIBUINTE nº 055.181.0238-0. PROTOCOLO Nº 598.155 de 30/10/2018.**

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- ☐ Francisco Raymundo - Oficial
- ☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- ☒ Degenília M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada
- ☐ Lucca Micalopulos Raymundo -Escr.Autorizado

R.09/249.919 Em 09 de novembro de 2018

Pela Escritura mencionada na Av.08, **DIÁLOGO AROUCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **MOACIR PORFIRIO NAVARRO**, brasileiro, comerciante, RG nº 6.597.319-SSP/SP, CPF/MF nº 758.995.908-15, e sua mulher **ELIENE GOIS DE SANTANA NAVARRO**, brasileira, aposentada, RG nº 9.991.500-SSP/SP, CPF/MF nº 049.723.298-74, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Oswaldo Arouca, nº 507, Apto 251, **O IMÓVEL**, pelo valor de R\$730.000,00.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- ☐ Francisco Raymundo - Oficial
- ☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- ☒ Degenília M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada
- ☐ Lucca Micalopulos Raymundo -Escr.Autorizado

continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R56BN-ZDRT9-5YXQZ-YM8VY>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui  
este documento

CNM: 113779.2.0249919-84 - Pagina: 5/7 - PROT. 847826 - - Tadeu Franciscoll

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

matrícula  
**249.919**

ficha  
**03**

São Paulo,

9º OFICIAL DE REGISTRO  
DE IMÓVEIS DA CAPITAL  
Código(CNS)Nº 11.377-9  
09 de novembro de 2018

R.10/249.919 Em 09 de novembro de 2018  
Pela Escritura mencionada na Av.08, **MOACIR PORFIRIO NAVARRO** e sua mulher **ELIENE GOIS DE SANTANA NAVARRO**, já qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** na forma estabelecida pelo artigo 23 da Lei 9.514/97, **O IMÓVEL**, à **DÍALOGO AROUCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, com sede nesta Capital, à Rua Oswaldo Arouca, nº 507, CNPJ/MF nº 11.348.181/0001-68, pelo valor de R\$593.536,63, pagável por meio de encargos mensais e sucessivos, calculados de acordo com a taxa de juros, sistema de amortização 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\$730.000,00.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- ☐ Francisco Raymundo - Oficial
- ☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- ☒ Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada
- ☐ Lucca Micalopulos Raymundo -Escr.Autorizado

Av.11/249.919 Em 31 de maio de 2024.  
Pelo requerimento datado de 23/04/2024, foi solicitada a presente averbação, nos termos do artigo 828 do Código de Processo Civil, para constar que no dia 05/04/2024, foi distribuída perante a 5ª Vara Cível do Foro Regional 1 - Santana, desta Capital, a ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1013463-05.2022.8.26.0007, movida por 1) **EXPANSÃO SMI PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA**, CNPJ nº 13.232.114/0001-09, contra 1) **FABRÍCIO DOS SANTOS SILVA**, CPF/MF nº 361.351.318-85, 2) **MOACIR PORFIRIO NAVARRO**, CPF/MF nº 758.995.908-15, e 3) **ELIENE GOIS DE SANTANA NAVARRO**, CPF/MF nº 049.723.298-74, cujo valor da causa é R\$802.401,86, conforme demonstra Ofício datada de 05 de abril de 2024, expedida pelo referido Juízo. PROTOCOLO Nº 800.233 de 23/04/2024.

Selo: 113779331HY001548650LJ24J  
CNM: 113779.2.0249919-84

- ☐ Francisco Raymundo - Oficial
- ☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
- ☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada
- ☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- ☒ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R56BN-ZDRT9-5YXQZ-YM8VY>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui  
este documento

CNM: 113779.2.0249919-84 - Pagina: 6/7 - PROT. 847826 - - Tadeu Francisco

CNM: 113779.2.0249919-84

matrícula  
**249.919**

ficha  
**03**

verso

Av.12/249.919 Em 25 de junho de 2026.  
Pelo Instrumento Particular datado de 19 de maio de 2026, 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 847.826, feita aos devedores fiduciários **MOACIR PORFIRIO NAVARRO** e sua mulher **ELIENE GOIS DE SANTANA NAVARRO**, já qualificados, procede-se a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL** constituída fiduciariamente através do R.10 desta matrícula, em nome da credora fiduciária **DIÁLOGO AROUCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, já qualificada, pelo valor de R\$730.000,00. PROTOCOLO Nº 847.826 de 30/04/2025.

Selo: 113779331HP002332489YC26H  
CNM: 113779.2.0249919-84

|                                                                       |                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Francisco Raymundo - Oficial                 | <input type="checkbox"/> Marcello Borghi Raymundo - Substituto              |
| <input type="checkbox"/> Camilla Bartulic R. Colombini - Substituta   | <input checked="" type="checkbox"/> Degenila M. de S. Zambelli - Substituta |
| <input type="checkbox"/> Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada |                                                                             |

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org/docs/R56BN-ZDRT9-5YXQZ-YM8VV>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui  
este documento

CNM: 113779.2.0249919-84 - Página 7/7 - PROT. 847826 - Tadeu Francisco

## 9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP

M.249919 - PROTOCOLO: 847826

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: 113779.2.0249919-84

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Emolumentos:        | R\$: 45,88 |
| Estado:             | R\$: 13,04 |
| Sec. Fazenda:       | R\$: 08,92 |
| Registro Civil:     | R\$: 02,41 |
| Tribunal Justiça:   | R\$: 03,15 |
| Ministério Público: | R\$: 02,20 |
| ISS:                | R\$: 00,94 |
| Total:              | R\$: 76,54 |

São Paulo, 25/06/2026.

Assinada digitalmente.

Recolhidos pelas guias relativas à semana da expedição.

Para verificar a autenticidade do documento acesse o site:  
<https://selodigital.tjsp.jus.br>



selo: 1137793C3OI002332490HN260

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R56BN-ZDRT9-5YXQZ-YM8VY>

onr

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital

