



Valide aqui
este documento

CNM: 113779.2.0198014-17 - Pagina: 1/7 - PROT. 907254 - - Alan Keizoll

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA CAPITAL

matricula

198.014

ficha

01

São Paulo,

20 de junho de 2006

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 62, localizado no 6º andar do "**EDIFÍCIO ROYAL**", BLOCO "**2**" do CONDOMÍNIO QUADRA AZUL, situado à Rua Serra de Japi, número 320, no 27º SUBDISTRITO - TATUAPÉ, contendo uma área real privativa coberta edificada de 71,720m², área real comum coberta edificada de 49,402m², área real total edificada de 121,122m², área real comum descoberta de 13,647m², área real total (construída mais descoberta) de 134,769m², e a fração ideal no terreno de 0,4165%. Na área comum da unidade, já está incluída a área referente a 02 (duas) vagas na garagem coletiva do empreendimento.

PROPRIETÁRIAS:- 1) **ITANGUÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede nesta Capital, à Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, número 153, sala 112, 11º andar, CNPJ/MF número 44.078.491/0001-69; e, 2) **CONSTRUTORA JORGE BALLAN LTDA**, com sede nesta Capital, à Rua Frei Caneca, número 179, salas 11 e 13, CNPJ/MF número 60.626.199/0001-90, na seguinte proporção:- 62,50% a proprietária nomeada sob nº 01; e, 37,50% a nomeada sob nº 02.

REGISTROS ANTERIORES:- R.11/Matrícula número 11.881; R.12/Matrícula número 11.882; R.05 e 06/Matrícula número 151.910; R.05/Matrículas números 151.911; 151.912; e, 151.913; e, R.07/Matrícula número 151.914, todos feitos em 10/10/2.002 (Especificação Condominial registrada sob nº 82, em 30/01/2.006, na Matrícula número 177.899), deste Registro de Imóveis.

C. CONTRIBUINTE:- 030.065.0246-9 (**MAIOR ÁREA**).

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- ☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Carlos Alberto M. Storer - Substituto
☒ Reinaldo Yada Tadashi - Substituto
☐ Degenila M.de S. Zambelli-Escrev Autorizada

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DW7TK-MWM69-7R2MC-PJJEJ>

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: 113779.2.0198014-17 - Pagina: 2/7 - PROT. 907254 - - Alan Keizol

matricula

198.014

ficha

01

verso

R.1/198.014

Em 20 de junho de 2006

Pelo instrumento particular, com força de escritura pública (contrato nº 1100004044116), datado de 30 de Maio de 2.006, as proprietárias, já qualificadas, **VENDERAM** a GLAUCIA ZAMITH SILVEIRA DOS SANTOS, bancária, e seu marido ANDRÉ LUIS SILVEIRA DOS SANTOS, montador, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, RG nºs 24.384.434-7-SSP/SP e 26.203.976-X-SSP/SP, CPF/MF nºs 209.903.298-01 e 121.969.318-96, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rodovia Raposo Tavares, 8.760, aptº 44, Bloco 07, **O IMÓVEL**, pelo valor de R\$179.962,08, do qual a importância de R\$29.676,39 foi obtida mediante o levantamento do F.G.T.S. As vendedoras apresentaram as Certidões Negativas de Débitos do INSS, sob nºs 110372006-21003030 e 044482006-21001030, emitidas em 20/02/2006 e 01/03/2006, bem como as Certidões Conjuntas Positivas, com Efeitos de Negativas de Débitos da Receita Federal, sob nºs 94CD.8CDE.021E.6FD0 e 278D.2C93.8A85.D723, emitidas em 21/02/2006 às 17:49:35h e 13/02/2006 às 10:20:29h, as quais ficam arquivadas neste Registro de Imóveis.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

☐ Joarany Lopes da Silva - Escrevente
☐ Antonio Fernandes Pinto - Escrevente

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Carlos Alberto M. Storer - Substituto
☒ Reinaldo Yada Tadashi - Substituto
☐ Degenila M. de S. Zambelli - Escr Autorizada

R.2/198.014

Em 20 de junho de 2006

Pelo instrumento particular mencionado no R.1, GLAUCIA ZAMITH SILVEIRA DOS SANTOS e seu marido ANDRÉ LUIS SILVEIRA DOS SANTOS, já qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE**, na forma estabelecida pelo art. 23 da Lei 9.514/97, **O IMÓVEL**, ao **UNIBANCO - UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S/A**, com sede nesta Capital, à Avenida Eusébio Matoso, nº 891, CNPJ/MF nº 33.700.394/0001-40, pelo valor de R\$100.000,00, pagável através de 144 prestações mensais, com juros anuais, às taxas nominal de 11,387% e efetiva de 12,000%, calculadas de acordo com o sistema de amortização e demais condições constantes do título. **SENDO QUE O VALOR DO**

continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DW7TK-MWM69-7R2MC-PJJEJG>

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: 113779.2.0198014-17 - Pagina: 3/7 - PROT. 907254 - - Alan Keizol

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA CAPITAL

matricula

ficha

198.014

02

São Paulo,

20 de junho de 2006

**IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM LEILÃO PÚBLICO (Artigo 24, VI da
Lei 9.514/97) e DE R\$180.000,00.**

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

☒ Joarany Lopes da Silva - Escrevente
☒ Antonio Fernandes Pinto - Escrevente

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Carlos Alberto M. Storrer - Substituto
☒ Reinaldo Yada Tadashi - Substituto
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

Av.3/198.014 Em 06 de junho de 2011

Do Instrumento Particular, datado de 23 de maio de 2011, o **UNIRANCO UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S/A**, já qualificado, autorizou o **CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** registrada sob nº 2, nesta matrícula. PROTOCOLO Nº 388.767 de 01/06/2011.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

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

R.4/198.014 Em 28 de dezembro de 2011

Pelo Instrumento Particular, com força de escritura pública (Contrato nº 155551847945), datado de 15 de dezembro de 2011, **ANDRE LUIS SILVEIRA DOS SANTOS**, industrial, e sua mulher **GLAUCIA ZAMITH SILVEIRA DOS SANTOS**, analista programadora, já qualificados, residentes e domiciliados nesta Capital na Rua Henrique Sertório, nº 326, apto 74, Tatuapé, **VENDERAM** a **MARCELO HENRIQUE SILVA**, brasileiro, servidor público estadual, RG nº 17.775.166-6-SSP/SP, CPF/MF nº 105.568.788-25, e sua mulher **MARLI ZIROLDO SILVA**, brasileira, do lar, RG nº 17.456.661-X-SSP/SP, CPF/MF nº 294.515.348-30, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Irmão Nicolau da Fonseca, nº 80, apto 14B, Vila Matilde, **O IMÓVEL**, pelo valor de R\$370.000,00. PROTOCOLO Nº 406.423 de 20/12/2011.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☒ Luana Cristina Rodrigues - Escr. Autorizada

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DW7TK-MWM69-7R2MC-PJJEG>

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



matricula

198.014

ficha

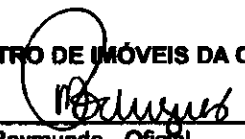
02

verso

R.5/198.014 Em 28 de dezembro de 2011

Pelo Instrumento Particular, mencionado na Av. 4, **MARCELO HENRIQUE SILVA** e sua mulher **MARLI ZIROLDO SILVA**, já qualificados, **ALIEHARAM FIDUCIARIAMENTE** na forma estabelecida pelo artigo 23 da Lei 9.514/97, **O IMÓVEL**, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, pelo valor de R\$260.000,00, pagável no prazo de 360 meses, 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\$345.000,00. PROTOCOLO Nº 406.423 de 20/12/2011.

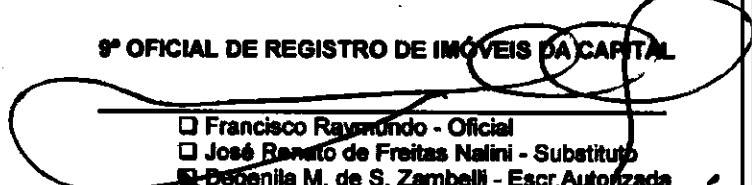
9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- 
☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☐ Ogenila M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada
☒ Luana Cristina Rodrigues - Escr. Autorizada

Av.6/198.014 Em 27 de maio de 2016

Da Escritura datada de 11 de Março de 2.015, do 1º Ofício de Notas e Protesto de Brasília/DF, livro 3.770, fls. 01/04, apresentada em forma de certidão expedida em 14/08/2015, das mesmas notas, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, **CEDEU E TRANSFERIU**, nos termos do artigo 28 da Lei 9.514/97 todos os créditos decorrentes da **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** objeto do R.5, desta matrícula, pelo valor de R\$223.882,05, a **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - ENGEA**, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 02, Bloco "B", Lote 18, 1ª Subloja, CNPJ/MF nº 04.527.335/0001-13 (VALOR BASE DA CESSÃO: R\$254.440,33). PROTOCOLO Nº 529.303 de 06/05/2016.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

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

continua na ficha 03



Valide aqui
este documento

CNM: 113779.2.0198014-17 - Pagina: 5/7 - PROT. 907254 - - Alan Keizoll

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
198.014

ficha
03

São Paulo,

30 de dezembro de 2016

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

Av.7/198.014 Em 30 de dezembro de 2016

Do instrumento particular de 02 de dezembro de 2.016, e elementos obtidos no CPD deste Registro de Imóveis, em convênio com a Municipalidade de São Paulo, verifica-se que o imóvel da presente matrícula, atualmente, é tributado através do contribuinte nº 030.065.0489-5. PROTOCOLO Nº 536.065 de 04/08/2016.

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.8/198.014 Em 30 de dezembro de 2016

Pelo instrumento particular mencionado na Av.7, lavrado nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei 9.514/97, complementado pela certidão de decurso do prazo sem purgação da mora, extraída do procedimento de notificação decorrente do Protocolo nº 536.065, feita aos devedores fiduciantes, **MARCELO HENRIQUE SILVA** e sua mulher **MARLI ZIROLDO SILVA**, já qualificados, procede-se a CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL constituída fiduciariamente através do R.5 e Av.6, desta matrícula, em nome da credora fiduciária **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA**, também já qualificada, atribuindo-se à presente, para efeitos fiscais, o valor de R\$362.186,43. Foi apresentado o comprovante de recolhimento do ITBI.

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.09/198.014 Em 23 de agosto de 2018

Do Instrumento Particular datado de 09 de novembro de 2017, a credora fiduciária **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA**, já qualificada, solicitou a presente averbação para ficar constando que foram negativos os leilões previstos no artigo 27 da Lei nº 9.514/97, conforme se verifica do Auto Negativo de 1º Leilão realizado em 26/10/2017 e Auto Negativo de 2º Leilão realizado em 09/11/2017. PROTOCOLO Nº 591.713 de 14/08/2018.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

☒ Francisco Raymundo - Oficial
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada

> continua no
verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DW7TK-MWM69-7R2MC-PJJEJ>

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: 113779.2.0198014-17 - Pagina: 6/7 - PROT. 907254 - - Alan Keizol

CNM: 113779.2.0198014-17

matrícula

198.014

ficha

03

verso

Av.10/198.014 Em 13 de julho de 2026..

Do requerimento datado de 16 de junho de 2026, apresentado em formato de documento digital, nos termos do artigo 208, inciso I, do Provimento 149/2023 do CNJ, e da Ata da 2ª Assembléia Geral Extraordinária realizada em 21/11/2017 e do respectivo Anexo - Estatuto Social, registrados sob n°s 20170993515 e 20170993523, em 01/12/2017, na Junta Comercial do Distrito Federal, publicados no Diário Oficial da União, edição de 14/12/2017, verifica-se que, a **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA**, foi transformada em sociedade anônima, sob a denominação de **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A - EMGEA**. PROTOCOLO N° 907.254 de 18/06/2026.

Selo: 113779331CK002350060DL260
CNM: 113779.2.0198014-17

- | | |
|---|---|
| ☐ Francisco Raymundo - Oficial | ☐ Marcello Borghi Raymundo - Substituto |
| ☐ Camilla Bartulic R. Colombini - Substituta | ☒ Degenila 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/DW7TK-MWM69-7R2MC-PJJEJG>

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: 113779.2.0198014-17 - Página 7/7 - PROT. 907254 - Alan Keizo

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

M.198014 - PROTOCOLO: 907254

A presente certidão foi extraída nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/73, mediante cópia reprográfica 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: 113779.2.0198014-17

Emolumentos:	R\$: 45,88	São Paulo, 13/07/2026.
Estado:	R\$: 13,04	
Sec. Fazenda:	R\$: 08,92	
Registro Civil:	R\$: 02,41	
Tribunal Justiça:	R\$: 03,15	Eduarda Lima, Escrevente
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: 1137793C3BK002350061IS26L

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DW7TK-MWM69-7R2MC-PJJEG>