



CNM: 111278.2.0173083-61

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

CNS 11.127 - 8

matrícula

173.083

ficha

1

São Paulo, 23 de maio de 2018

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 71 localizado no 7º andar do "EDIFÍCIO MIRANTE" - BLOCO B, integrante do RESIDENCIAL ALTA VISTA, situado na Rua Professor Miguel Russiano nº 298, no 38º subdistrito-Vila Matilde, correspondendo-lhe a área real privativa de 52,260m², área real comum de 66,546m² (nesta incluída a área de 20,700m², referente a uma vaga indeterminada na garagem coletiva do empreendimento), área real total de 108,806m² e a fração ideal no terreno de 1,3279%.

PROPRIETÁRIA: de uma parte ideal correspondente a 55% DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA, com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros nº 714, 9º andar, cj. 93, Itaim Bibi, nesta Capital, inscrita no CNPJ/MF nº 57.132.417/0001-25; de uma parte ideal correspondente a 35% CONSTRUTORA JORGE BALLAN LTDA, com sede na Rua Pedroso de Moraes nº 2.160, Bairro Alto de Pinheiros, nesta Capital, inscrita no CNPJ/MF sob nº 60.626.199/0001-90 e de uma parte ideal correspondente a 10% NARAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Ladeira Porto Geral nº 109 - 1º andar- sala 1, Centro, nesta Capital, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.434.748/0001-28.

CONTRIBUINTE: - 056.014.0089-1.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 101.409 (AV-1) de 13 de abril de 1999, R-4 de 06 de abril de 1998 e R-5 de 10 de agosto de 1998, na Matrícula nº 8.876, R-8 de 06 de abril de 1998 e R-9 de 10 de agosto de 1998, na Matrícula nº 37.908, R-10 de 06 de abril de 1998 e R-11 de 10 de agosto de 1998, na Matrícula nº 74.948, R-9 de 06 de abril de 1998 e R-10 de 10 de agosto de 1998, na Matrícula nº 74.947, R-9 de 06 de abril de 1998 e R-10 de 10 de agosto de 1998, na Matrícula nº 74.946 e R-10 de 07 de agosto de 1998, na Matrícula nº 70.927, deste.

OFICIAL, *Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz*
(Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz)

AV-1/ 173.083 - 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, 23 de maio de 2018.- Escrevente Autorizada, - - -
Lilyan Loss de Oliveira Hortencio
(Lilyan Loss de Oliveira Hortencio).

(continua no verso)



CNM: 111278.2.0173083-61

matrícula

173.083

ficha

1

verso

Prenotação: 517374 de 24/07/2018.

R-2/ 173.083.- Por escritura de venda e compra datada de 03 de julho de 2018 (livro 4536 – página 187) do 1º Tabelião de Notas, desta Capital, reproduzida por certidão datada de 20 de julho de 2018, as proprietárias de 55%: DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 57.132.417/0001-25; de 35%: CONSTRUTORA JORGE BALLAN LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Frei Caneca nº 179, 1º andar, salas 11 e 13, Cerqueira Cesar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 60.626.199/0001-90; e de 10%: NARAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Cavalheiro Basílio Jafet, nº 66, 9º andar, sala 92, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.434.748/0001-28, as quais apresentaram as Certidões Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, emitida em 05 de março de 2018; a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, emitida em 17 de abril de 2018, bem como às Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida em 21 de junho de 2018, todas pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - Ministério da Fazenda, transcritas no título, respectivamente, transmitiram o imóvel à DIRCEU RODRIGUES HERNANDO, brasileiro, gerente de vendas, RG nº 11.100.984-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 086.290.528-13 e sua mulher MARIA INES EVES HERNANDO, brasileira, do lar, RG nº 24.455.441-9-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 110.032.648-08, casados no regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Serra do Botucatu nº 410, apt. 161, nesta Capital, em cumprimento ao instrumento particular datado de 01 de março de 2005, não registrado mencionado no título, pelo preço de R\$50.000,00.- Valor Venal Referência R\$258.451,00.- São Paulo, 03 de agosto de 2018.- Escrevente substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna*
(Dora Maria de Oliveira Penna)

Prenotação: 517375 de 24/07/2018.

R-3/ 173.083.- Por escritura de venda e compra datada de 03 de julho de -
(continua na ficha nº 2)



CNM: 111278.2.0173083-61

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

CNS 11.127 - 8

matrícula

173.083

ficha

2

São Paulo,

03 de agosto de 2018

(continuação da ficha nº 1)

2018 (livro 4536 – página 201) do 1º Tabelião de Notas, desta Capital, reproduzida por certidão datada de 11 de julho de 2018, os proprietários DIRCEU RODRIGUES HERNANDO e sua mulher MARIA INES EVES HERNANDO, já qualificados, transmitiram o imóvel à SOLANGE LOPES DE ASSIS SERRA, brasileira, corrétor de imóveis, RG nº 1.179.403-SSP/DF, inscrita no CPF/MF sob nº 053.146.548-90, e seu marido FERNANDO ANTONIO CORREIA SERRA, brasileiro, servidor publico, RG nº 17.304.100-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 214.843.331-87, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em Brasília, Distrito Federal, no Condomínio Estância Jardim Botânico, Conjunto H, casa 210, pelo preço de R\$340.000,00.- São Paulo, 03 de agosto de 2018.- Escrevente substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna)

Prenotação: 535890 de 16/07/2019.

R-4/ 173.083.- Por instrumento particular de venda e compra datado de 28 de junho de 2019, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei 4.380 de 21 de agosto de 1.964, com alterações introduzidas pela Lei 5.049 de 29 de junho de 1.966 e para efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997, os proprietários FERNANDO ANTONIO CORREIA SERRA, e sua mulher SOLANGE LOPES DE ASSIS SERRA, já qualificados, transmitiram o imóvel à RENATO YASSUYUKI SASAKI, brasileiro, divorciado, tecnólogo, RG nº 24730353, inscrito no CPF/MF sob nº 181.796.418-64, residente e domiciliado na Rua Hematita nº 269, Bairro Jaragua, nesta Capital, pelo preço de R\$290.000,00, sendo o valor de R\$100.000,00, já pagos por recursos próprios. - São Paulo, 02 de agosto de 2019. - Escrevente Substituto, *Clovis Fernando de Melo*. : (Clovis Fernando de Melo)

Prenotação: 535890 de 16/07/2019.

R-5/ 173.083.- Do instrumento particular referido no registro nº 4, desta matrícula, o proprietário **alienou fiduciariamente** o imóvel, transferindo (continua no verso)



CNM: 111278.2.0173083-61

matrícula

173.083

ficha

2

verso

a sua propriedade resolúvel à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida no valor de R\$190.000,00, pagáveis por meio de 420 prestações mensais e sucessivas, pelo SAC – Sistema de Amortização Constante no valor inicial total de R\$2.057,75 com a Taxa de Juros Balcão Anual Nominal de 9,3396% e Efetiva de 9,7500%, e o valor inicial total com a Taxa de Juros Reduzida de R\$1.875,06, com a Taxa de Juros Nominal Reduzida de 8,1858% ao ano e Taxa de Juros Efetiva Reduzida de 8,5000% ao ano, vencendo-se a primeira prestação no dia 19 de julho de 2019, 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, 02 de agosto de 2019. - Escrevente Substituto, *C.F. Melo.* (Clovis Fernando de Melo)

Prenotação: 535890 de 16/07/2019.

AV-6/ 173.083.- Do instrumento particular referido no registro nº 4, desta matrícula, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, EMITIU nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei 10.931/04, a CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO número 1.4444.1154288-8, Série 0619, Integral e Cartular, no valor do crédito de R\$190.000,00 a ser resgatado na forma dela constante, e garantida pela alienação fiduciária registrada sob nº 5 nesta matrícula, figurando como devedor RENATO YASSUYUKI SASAKI, já qualificado. - São Paulo, 02 de agosto de 2019. - Escrevente Substituto, *C.F. Melo.* (Clovis Fernando de Melo)

AV-7/173.083 - CANCELAMENTO CCI

Averbado em 15 de janeiro de 2026 - Prenotação nº 694.689 de 25/09/2025

Selo Digital: 1112783311A1D00069468926W

FICA CANCELADA a Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.1154288-8, Série 0619, Integral e Cartular, averbada sob nº 06, nesta matrícula, em virtude de autorização da credora CAIXA

continua na ficha 03



16º Registro de Imóveis
de São Paulo - SP

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
173.083

FICHA
03

CNM - 111278.2.0173083.61

São Paulo, 15 de janeiro de 2026

ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF, nos termos do requerimento datado de 18 de dezembro de 2025.

Julie Aparecida Dovigue de Menezes
Escrevente Autorizada

AV-8/173.083 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Averbado em 15 de janeiro de 2026 - Prenotação nº 694.689 de 25/09/2025

Selo Digital: 1112783311A1D20069468926S

Conforme requerimento datado de 18 de dezembro de 2025, instruído com a notificação feita ao fiduciante RENATO YASSUYUKI SASAKI, 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 CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF. Valor R\$332.229,00.

Julie Aparecida Dovigue de Menezes
Escrevente Autorizada

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

**173.083**

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 694689**

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 **173083**, 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, 15 de janeiro de 2026

(ASSINADO DIGITALMENTE)

Recolhimento conforme art.12 da Lei 11331/2002

Dora Maria de Oliveira Penna, Escrevente Substituta

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: 1112783C31A38D0069468926N**