Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 574bdc59-15b1-4ba8-b7e2-5826cae72b02

107

Oficial Interina. Natalia Finhana de Souza, 12º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.

CNM 111187.2.0203908-24

LIVRO N.º 2 – REGISTRO GERAL

12.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Capital
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.118-7

matrícula	ficha
203.908	01

São Paulo, 24 de junho de 2016

IMÓVEL:- **O APARTAMENTO nº. 04**, localizado no Térreo ou 1º Pavimento, do Bloco Sevilha - Bloco 04, integrante do **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ESPANHA"**, com acesso pela Rua Osório Franco Vilhena, s/nº., Vila Curuçá, **no Distrito de São Miguel Paulista**, possui uma área privativa real de 39,41m2; área de uso comum de 2,00m2, contém na área de divisão proporcional, a área comum real de 4,636m2, e área da unidade real de 46,046m2, correspondendo a unidade autônoma, a fração ideal de 0,3896% do total do terreno. **(Com direito ao uso de uma vaga indeterminada para moto localizada no pavimento térreo).**

CONTRIBUINTE:- 132.278.0026-7 e 132.278.0025-9- em área maior.

PROPRIETÁRIA:- **RESIDENCIAL ESPANHA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, com sede na Rua São Gil, nº. 203, Tatuapé, nesta Capital, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 12.837.583/0001-99.

REGISTRO ANTERIOR:- R.08/M.143.377, feito em 01/07/2011, neste Oficial de Registro de Imóveis, (Especificação de Condomínio R.12/M.143.377, feito em 24/06//2016).

O OFICIAL SUBSTITUTO,
Jaq.

Av.01/203.908 em 24 de junho de 2016. Prenotação 488.955 de 20/06/2016.

Por Requerimento e Instrumento Particular datados de 09 de maio de 2016, a proprietária autorizou a abertura da presente matrícula. - O Oficial Substituto, (Ricardo Mazzucchelli Dias).
Jaq.

- continua no verso -

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
SAEC
Esse documento foi assinado digitalmente por NATALIA FINHANA DE SOUZA - 06/02/2026 15:03

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 574bdc59-15b1-4ba8-b7e2-5826cae72b02

matrícula 203.908 | ficha 01 verso

Av.02/203.908 - em 14 de agosto de 2017 - Prenotação nº 507.885 de 04/08/2017.

Por Instrumento Particular com força de Escritura Pública, datado de 04 de agosto de 2017, (no âmbito do Programa Nacional de Habitação Popular integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida), é feita esta averbação para constar que, **a entrada s/nº. do Condomínio Residencial Espanha, situado na Rua Osório Franco Vilhena, tem atualmente o nº. 1.301 da mencionada via pública,** conforme se verificam do Certificado de Conclusão nº. 2016-81411-00 de 21/03/2016, e a Certidão sob nº. 2.2017.001100330-3 de 04/08/2017, ambos expedidos pela PMSP. - O Escrevente Substituto, (Roberto Ferreira).

Aln.

Av.03/203.908 - em 14 de agosto de 2017 - Prenotação nº 507.885 de 04/08/2017.

Pelo mesmo Instrumento Particular, é feita esta averbação para constar que, o imóvel objeto desta matrícula, atualmente está sendo cadastrado pela Prefeitura Municipal de São Paulo, pelo **Contribuinte nº. 132.278.0509-9**, como prova a Certidão sob nº. 2.2017.001100330-3, expedida aos 04/08/2017, pela PMSP. - O Escrevente Substituto, (Roberto Ferreira).

Aln.

R.04/203.908, em 14 de agosto de 2017.- Prenotação nº 507.885 de 04/08/2017.

Pelo mesmo Instrumento Particular, a proprietária **RESIDENCIAL ESPANHA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, inscrita no CNPJ/MF nº. 12.837.583/0001-99, com sede na Rua São Gil, nº 203, Tatuapé, nesta Capital, **vendeu** a **AVERALDO PEREIRA DE ALMEIDA**, brasileiro, solteiro, líder de garagem, RG nº 30851435X-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 313.916.215-49, residente e domiciliado na Rua Jequirana de Goias, nº 515, apartamento 3, bloco 04, Jardim Santo Antonio, nesta Capital, o imóvel objeto desta matricula, pelo valor

- continua na ficha 02 -

Esse documento foi assinado digitalmente por NATALIA FINHANA DE SOUZA - 06/02/2026 15:03

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 574bdc59-15b1-4ba8-b7e2-5826cae72b02

de R$.180.000,00. **Forma de Pagamento**:- R$.30.721,79 com recursos próprios, R$.6.669,21 com recursos do FGTS, R$. 1.809,00 com recursos do FGTS na forma de desconto, e R$.140.800,00 mediante financiamento. (Certidão Positiva com Efeito de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Divida Ativa Da União nº. AD6A.24B8.0EFE.6334, emitida em 29/03/2017, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, abrangendo as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do artigo 11 da Lei nº. 8.212, de 24 de julho de 1991, arquivada neste Registro). - O Escrevente Substituto, (Roberto Ferreira).

Aln.

R.05/203.908, em 14 de agosto de 2017. - Prenotação nº 507.885 de 04/08/2017.

Pelo mesmo Instrumento Particular, o proprietário **AVERALDO PEREIRA DE ALMEIDA**, solteiro, já qualificado, **alienou fiduciariamente** a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 3/4, na Cidade de Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF nº. 00.360.305/0001-04, a propriedade resolúvel do imóvel objeto desta matrícula, em garantia da dívida no valor de **R$. 140.800,00**, que será paga da seguinte forma: por meio de **328** prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira delas em **05/09/2017**, e as demais, no mesmo dia dos meses subseqüentes, e nos termos das demais cláusulas constantes do mencionado instrumento, cujo microfilme fica arquivado neste Registro. - O Escrevente Substituto, (Roberto Ferreira).

Aln.

Av.06/203.908, em 02 de agosto de 2024. - Prenotação nº 665.374 de 11/07/2024.

Por Certidão expedida aos 10 de julho de 2024, pelo 2º Ofício Cível do Foro Regional de São Miguel Paulista, desta Capital, enviada pelo Tribunal

- continua no verso -

Certificado pelo SRI www.registradores.org.br

Selo de Autenticidade

Esse documento foi assinado digitalmente por NATALIA FINHANA DE SOUZA - 06/02/2026 15:03

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 574bdc59-15b1-4ba8-b7e2-5826cae72b02

de Justiça do Estado de São Paulo, **(penhora online)**, extraída dos autos de Execução Civil, processo nº. 1013319-37.2022.8.26.0005, valor da causa R$.62.329,21, exeqüente: **RESIDENCIAL ESPANHA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF nº 12.837.583/0001-99, executado: **AVERALDO PEREIRA DE ALMEIDA,** inscrito no CPF/MF sob nº. 313.916.215-49, consta conforme Auto Lavrado, foi **PENHORADO** os direitos de fiduciante que **AVERALDO PEREIRA DE ALMEIDA**, possui sobre o imóvel, conforme R.05 desta matricula, sendo nomeado como depositário: **AVERALDO PEREIRA DE ALMEIDA**, já qualificado. - O Oficial Substituto, (Ricardo Mazzucchelli Dias).

Selo Digital: 1111873310000001084745 24A

pedroalves.

Av.07/203.908, em 05 de fevereiro de 2026. - Prenotação nº 630.393 de 28/04/2023.

Por Instrumento Particular, datado de 26 de dezembro de 2025, (digital nos termos do Item 365 Cap. XX das NSCGJSP, Prov. 56/2019), é feita esta averbação para constar que, no local onde o imóvel objeto desta matrícula está situado, **o Código de Endereçamento Postal – CEP é nº. 08030-590**, conforme consulta no site dos Correios. - O Oficial Substituto, (Roberto Ferreira).

Selo Digital: 1111873E1000000156608926J

Av.08/203.908, em 05 de fevereiro de 2026. - Prenotação nº 630.393 de 28/04/2023.

Pelo mesmo Instrumento Particular, é feita esta averbação para constar que, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,** registrada na JUCESP sob o NIRE nº 53500000381 e inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Lotes 3/4, Quadra 4, em Brasília-DF, após a regular notificação feita ao fiduciante seus devedores **AVERALDO PEREIRA DE ALMEIDA,**

- continua na ficha 03

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
Esse documento foi assinado digitalmente por NATALIA FINHANA DE SOUZA - 06/02/2026 15:03

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 574bdc59-15b1-4ba8-b7e2-5826cae72b02

LIVRO N.º 2 – REGISTRO GERAL

12.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Capital

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.118-7

matrícula 203.908 | ficha 03

São Paulo, 05 de fevereiro de 2026

CPF/MF sob nº. 313.916.215-49, e decorrido os prazos legais previsto no Artigo 26 parágrafo 1º da Lei 9.514 de 20/11/1997, sem purgação da mora, procede-se a averbação nos termos do parágrafo 7º do Artigo 26 da citada lei, para **CONSOLIDAR A PROPRIEDADE DO IMÓVEL** em nome da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificado, dando a presente para efeitos fiscais, o valor de R$.186.437,80. - O Oficial Substituto, (Roberto Ferreira).

Selo Digital: 1111873310000000156609026M

***** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO *****

***** VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA *****

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Esse documento foi assinado digitalmente por NATALIA FINHANA DE SOUZA - 06/02/2026 15:03

PEDIDO Nº. 630393 GUIA Nº. 025/2026
Código da internet: <senhainternet>

CERTIDÃO – 12º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

CERTIFICO que o imóvel objeto desta certidão tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES, CONSTITUIÇÕES de ÔNUS ou DIREITOS, INCLUSIVE AQUELES DECORRENTES DE CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS ou PESSOAIS, REIPERSECUTORIAS e TÍTULOS PRENOTADOS, até a data de **03/02/2026**, integralmente notificados na presente cópia.

São Paulo, 05/02/2026.

Certidão assinada por **Natalia Finhana de Souza, Oficial Interina,** mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº. 2200-2, de 24/08/2001, devendo, para sua validade, ser verificada sua autenticidade no site: www.registradores.org.br informando o CÓDIGO HASH, ou ainda pela leitura do QR CODE constante no canto superior esquerdo da primeira folha.

Selo Digital: 1111873C30000001567410261

Valor cobrado pela Certidão

Oficial	R$ **40,91**
Estado	R$ **11,63**
Secretaria da Fazenda	R$ **7,96**
Tribunal de Justiça	R$ **2,81**
Registro Civil	R$ **2,15**
Ministério Público	R$ **1,96**
Município	R$ **0,83**
TOTAL	**R$ 68,25**

Buscador: Kelly **Digitador:** <login>

ATENÇÃO

Para lavrar escritura pública, os tabelionatos somente poderão aceitar está certidão até trinta dias após a data de sua expedição.

Rua: Major Angelo Zanchi, nº 623 – Penha de França – CEP 03633-000 – Site: www.12ri.com.br

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 574bdc59-15b1-4ba8-b7e2-5826cae72b02

Esse documento foi assinado digitalmente por NATALIA FINHANA DE SOUZA - 06/02/2026 15:03