



Valide aqui  
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

**DÉCIMO OTAVO**  
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

124.618

fólio

01

São Paulo, 22 de agosto de 1995

**IMÓVEL:** O APARTAMENTO número B1-B, localizado no 8º andar do EDIFÍCIO ST. MICHEL - BLOCO "B", integrante do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLE DE PARIS, situado na RUA PROFESSOR CELSO QUIRINO DOS SANTOS número 164, 13º Subdistrito Butantã, com a área útil de 57,0905m<sup>2</sup>, a área comum coberta de 9,429m<sup>2</sup>, a área comum descoberta de 28,301m<sup>2</sup>, encerrando a área total construída de 94,821m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal de 1,2384% no terreno e nas coisas comuns do condomínio.

**CONTRIBUINTE:** 160.368.0283-7, em maior área.

**PROPRIETARIA:** ZARVOS IMOVEIS LTDA, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, número 1323 - 10º andar, Jardim Paulista, inscrita no CGC/MF 62.201.108/0001-08.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.3/113.702, deste Cartório.

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes C. Palma  
Suely de Menezes C. Palma

Av.1 em 22 de agosto de 1995

**ONUS**

Conforme R.5/113.702, deste Cartório, o imóvel em maior área foi dado em hipoteca de primeiro grau ao BANCO BRADESCO S/A, para garantia da dívida no valor de Cr\$144.395.259.990,18; posteriormente pela Av.6/113.702, o crédito foi majorado em R\$250.000,00, passando a ser de R\$3.105.975,25, com vencimento para 26 de julho de 1.995, e pagáveis nas condições daqueles registros.

- continua no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9RXTL-75BA8-65ALY-43ZPG>

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

ri digital

ONR



Valide aqui  
este documento

matrícula

124.618

ficha

01

verso

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

A Escrevente Autorizada, Suelyme Palma  
Suely de Menezes C. Palma

Av.2 em 22 de agosto de 1995

#### ABERTURA DE MATRICULA

Procede-se esta averbação, à vista do instrumento particular datado de 16 de agosto de 1.995, para constar que a proprietária, já qualificada, representada por Tito Mello Zarvos, RG 1.032.106, CPF 045.689.908/15, autorizou a abertura da presente matrícula.

A Escrevente Autorizada, Suelyme Palma  
Suely de Menezes C. Palma

Microfilme: Protocolo nº 245.452

Av.3 em 30 de Março de 2001

#### CANCELAMENTO PARCIAL DE HIPOTECA

Procede-se a presente averbação, à vista do instrumento particular datado de 1º de março de 2.000, nos termos do que dispõe o artigo 251, inciso I, e artigo 167, II da Lei 8.015/73, para ficar constando que o BANCO BRADESCO S/A, inscrito no CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12, representado por Luiz Paulo Marzura e Edílio de Jesus Almeida, na qualidade de credor da ZARVOS IMÓVEIS LTDA, tendo recebido parcialmente o seu crédito, autorizou o cancelamento parcial da

- continua na ficha 2 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9RXTL-75BA8-65ALY-43ZPG>



Valide aqui  
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DÉCIM ITAVO  
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula


124.618

ficha

02

São Paulo, 30 de Março de 2001

**hipoteca mencionada na Av.1, ficando desligado da referida garantia hipotecária, o imóvel objeto desta matrícula.**


O Escrevente Autorizado,   
Mauricio Gonçalves de Alvim

**Microfilme – Protocolo nº 337.740**

Av.4 em 30 de Março de 2001

### **CADASTRO ATUAL**

Procede-se a presente averbação, à vista da escritura referida no R.6, para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado atualmente, na Prefeitura do Município de São Paulo, pelo contribuinte nº 160.368.0315-9, conforme prova o recibo de imposto do exercício de 2.001.

O Escrevente Autorizado,   
Mauricio Gonçalves de Alvim

Av.5 em 30 de Março de 2001

### **ALTERAÇÃO DA RAZÃO SOCIAL**

Procede-se a presente averbação, à vista da escritura referida no registro seguinte, para constar que a proprietária, ZARVOS IMÓVEIS LTDA., **teve sua razão social alterada para ADIMOB LTDA.** conforme prova a Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 20 de

- continua no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9RXTL-75BA8-65ALY-43ZPG>

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

ri digital



ONR



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9RXTL-75BA8-65ALY-43ZPG>

matrícula

124.618

ficha

02

verso

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

outubro de 1998, registrada na JUCESP sob número 201.377/98-6.

O Escrevente Autorizado,

  
Mauricio Gonçalves de Alvim

R.6 em 30 de Março de 2001

### VENDA E COMPRA

Pela escritura de 14 de março de 2.001, do Cartório do 1º Tabelião de Notas desta Capital, (Livro 3.072, 231), a proprietária ADIMOB LTDA, com sede nesta Capital, à Av. Ipiranga, 919, 12º andar, conjunto 1210, já qualificada, representada por Constantino Stamatis Stavro, RG 1.449.857-SP e José Alves Ferreira Neto, RG 6.297.818-SP, **transmitiu o imóvel objeto da presente matrícula, por venda feita**, a NICHOLAS ÁLVARUS SERRANO, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro, RG 21.447.458-6-SP e CPF 183.223.778-86, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Professor Celso Quirino dos Santos nº 164, aptº 81, **pelo valor de R\$59.965,15**, (cinquenta e nove mil, novecentos e sessenta e cinco reais e quinze centavos), em cumprimento ao compromisso de 30 de janeiro de 1995, não registrado. **Consta do título objeto deste registro**, que a vendedora declarou sob responsabilidade civil e penal, que não é produtora rural e que explora com exclusividade a atividade de comercialização de imóveis, estando o imóvel objeto da presente matrícula lançado contabilmente no ativo circulante, não constando, nem nunca tendo constado do ativo permanente da empresa, razão pela qual deixa de apresentar as certidões negativas de débitos do INSS e da Secretaria da Receita

- continua na ficha 3 -





Valide aqui este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DÉCIM

ITAVO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula  
124.618

ficha  
03

São Paulo,

30 de Março de 2001

Federal, com fundamento no artigo 257, parágrafo 8º, inciso IV do Decreto Federal nº 3.048 de 6 de maio de 1.999, com alteração introduzida pelo Decreto Federal nº 3.264 de 29 de novembro de 1.999.

O Escrevente Autorizado,

Mauricio Gonçalves de Alvim

Microfilme – Protocolo nº 337.741

Av.07 em 16 de Janeiro de 2002

**CASAMENTO**

Do instrumento particular referido na Av.8, consta que, o proprietário pelo R.6, NICHOLAS ÁLVARUS SERRANO, em 23 de fevereiro de 2.001, casou com CLÁUDIA ÉRICA YAMAMOTO, pelo regime da COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS, passando a contraente a assinar CLÁUDIA ÉRICA YAMAMOTO SERRANO, conforme prova a certidão de casamento extraída do termo 43731, Livro B-230, folhas 127, expedida em 06 de novembro de 2.001, pelo Registro Civil das Pessoas Naturais do 13º Subdistrito Butantã, desta Capital, nos termos da escritura de pacto antenupcial, devidamente registrada sob nº 7.531, no Livro Três de Registro Auxiliar, neste Cartório.

A Escrevente Autorizada,

Suely de Menezes Carvalho Palma

- continua no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9RXTL-75BA8-65ALY-43ZPG>



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9RXTL-75BA8-65ALY-43ZPG>

matrícula  
124.618

ficha  
03

verso

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Av.8 em 16 de Janeiro de 2002

### CAUÇÃO

Do instrumento particular de 20 de abril de 2001, consta que o imóvel objeto da presente matrícula, foi caucionado, nos termos do artigo 37, 1, da Lei 8.245 de 18 de outubro de 1991, pelo proprietário pelo R.6, NICHOLAS ÁLVARUS SERRANO, já qualificado e sua mulher CLÁUDIA ÉRICA YAMAMOTO SERRANO, brasileira, enfermeira, RG 20.841.009-SP e CPF 151.278.108-83, em garantia do contrato de locação firmado em 20 de abril de 2.001, em que figura como locadora, MARIA APARECIDA DE SOUZA MEIRELLES, brasileira, divorciada, proprietária, RG 3.577.777-SP e CPF 039.736.468-72, e como locatária SPORTCAST NETWORK LTDA, com sede na Avenida Dr. Yojiro Takaoka, nº 4384, sala 1170, Alphaville, Santana do Parnaíba, deste Estado, CNPJ nº 04.147.268/0001-01, representada por Nicholas Alvarus Serrano, tendo por objeto o imóvel consistente no CONJUNTO nº 101, localizado no 10º andar, com a área de 126,49m2, bem como 03 vagas de garagem coletiva do prédio, para uso (com ou sem) manobrista, do CONDOMINIO EDIFICIO GÁVEA, situado à RUA FLORIDA, nº 1.703, nesta Capital, pelo valor mensal de R\$2.300,00, cujo prazo de locação é de 24 meses, contados a partir de 01 de maio de 2.001 e a terminar em 30 de abril de 2.003, o qual deverá ser pago até o dia 01 de cada mês vencido, constando do instrumento, multa e outras condições.

A Escrevente Autorizada, \_\_\_\_\_

Suely de Menezes Carvalho Palma

Microfilme – Protocolo nº 352.128

- continua na ficha 04 -



Valide aqui  
este documento

DÉCIMO OITAVO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Bel. Bernardo Oswaldo Francez  
Registrador

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula

124.618

ficha

04

São Paulo, 27 de setembro de 2013

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9RXTL-75BA8-65ALY-43ZPG>

Av.9 em 27 de setembro de 2013

Prenotação 612.999, de 17 de setembro de 2013

**SENTENÇA DE SEPARAÇÃO**

Procede-se à presente averbação, à vista da Carta de Sentença referida no R.11, e da sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Regional XI - Pinheiros, desta Capital, em 02 de abril de 2009, que transitou em julgado na mesma data, relatada na Certidão de Casamento extraída da matrícula nº 115162 01 55 2001 2 00230 127 0043731-48, expedida em 10 de fevereiro de 2011, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 13º Subdistrito - Butantã, desta Capital, para constar que o atual estado civil dos proprietários, **NICHOLAS ALVARUS SERRANO**, e **CLÁUDIA ÉRICA YAMAMOTO SERRANO**, passou a ser o de SEPARADOS CONSENSUALMENTE, voltando a mulher a usar o nome de solteira, ou seja, **CLÁUDIA ÉRICA YAMAMOTO**.

A Escrevente Autorizada,  
Mariney Primo Menezes Lagos

Av.10 em 27 de setembro de 2013

Prenotação 612.999, de 17 de setembro de 2013

**SENTENÇA DE DIVÓRCIO**

Procede-se à presente averbação, à vista da Carta de Sentença referida no registro seguinte, da sentença proferida pelo MM. Juiz de

- continua no verso -



Valide aqui  
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula

124.618

ficha

04

verso

Direito da 2ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Regional XI - Pinheiros, desta Capital, em 03 de dezembro de 2010, que transitou em julgado na mesma data, relatada na Certidão de Casamento referida na Av.9, para constar que o atual estado civil dos proprietários **NICHOLAS ALVARUS SERRANO** e **CLÁUDIA ÉRICA YAMAMOTO**, passou a ser o de DIVORCIADOS.

A Escrevente Autorizada,

Mariney Primo Menezes Lagos

R.11 em 27 de setembro de 2013

Prenotação 612.999, de 17 de setembro de 2013

**PARTILHA**

De acordo com a Carta de Sentença expedida em 27 de novembro de 2012, pelo Juízo de Direito da 2ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Regional XI - Pinheiros, desta Capital, extraída dos autos da Ação de Conversão de Separação Judicial em Divórcio - Dissolução (Proc.0018961-10.2010.8.26.0011), requerida por **NICHOLAS ALVARUS SERRANO**, residente na Rua Araguari, 545, Apartamento 192; e, **CLÁUDIA ÉRICA YAMAMOTO**, residente na Rua Professor Celso Quirino dos Santos, 164, Apartamento 81, Bloco B, domiciliados nesta Capital e já qualificados, e conforme partilha homologada por sentença proferida em 03 de dezembro de 2010, que transitou em julgado na mesma data, o imóvel desta matrícula, avaliado em R\$58.275,00, FOI ATRIBUÍDO à divorcianda, CLÁUDIA ERICA YAMAMOTO, já qualificada.

- continua na ficha 05 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9RXTL-75BA8-65ALY-43ZPG>



Valide aqui  
este documento

DÉCIMO OITAVO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Bel. Bernardo Oswaldo Francez  
Registrador

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

124.618

ficha

05

São Paulo, 27 de setembro de 2013

*São Paulo*

A Escrevente Autorizada,  
Mariney Primo Menezes Lagos

R.12 em 27 de junho de 2018

Prenotação 733.215 de 15 de junho de 2018.

### DAÇÃO EM PAGAMENTO

Nos termos da Escritura Pública lavrada em 08 de junho de 2018, no 3º Tabelião de Notas de Osasco, deste Estado (Livro 787, folhas 377/382), a proprietária pelo R.10, **CLAUDIA ERICA YAMAMOTO**, divorciada, já qualificada, transmitiu o imóvel desta matrícula, a título de DAÇÃO EM PAGAMENTO, a **ROBINSON ALVES DE LIMA**, RG 15.588.339-SSP/SP, CPF 079.394.488-03, contador, e sua mulher **ANDREIA APARECIDA DE CARVALHO LIMA**, RG 20.195.069-SSP/SP, CPF 212.945.528-05, empresária, brasileiros, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Avenida Doutor Martin Luther King, 2.547, apartamento 184, Cidade São Francisco, pelo valor de R\$231.000,00. A presente dação é feita em cumprimento ao Instrumento Particular celebrado em 26 de maio de 2018, não registrado.

O Escrevente Autorizado,  
Rodrigo Di Sessa Fassina

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9RXTL-75BA8-65ALY-43ZPG>

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

ri digital



ONR



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9RXTL-75BA8-65ALY-43ZPG>

## LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula

**124.618**

ficha

**05**

verso

Av.13 em 08 de maio de 2019

Prenotação 754.222 de 24 de abril de 2019.

### CANCELAMENTO DE CAUÇÃO

Procede-se à presente averbação, à vista do Instrumento Particular de 23 de abril de 2019, para constar que a locadora, **MARIA APARECIDA DE SOUZA MEIRELLES**, divorciada, já qualificada, tendo em vista a extinção do contrato de locação objeto da garantia, autorizou o CANCELAMENTO DA CAUÇÃO objeto da Av.8 desta matrícula.

A Escrevente Autorizada,

Ana Gonçalves de França Aranda \_\_\_\_\_

Selo Nº 111328331FY000128360OC19M \_\_\_\_\_

R.14 em 17 de junho de 2019

Prenotação 757.443 de 04 de junho de 2019.

### VENDA E COMPRA

Nos termos do Instrumento Particular de 27 de maio de 2019, na forma da Lei Fed. 4.380/64, os proprietários pelo R.12, **ROBINSON ALVES DE LIMA**, e sua mulher **ANDREIA APARECIDA DE CARVALHO LIMA**, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Professor Celso Quirino dos Santos, 164, Apartamento 81, Bloco B, já qualificados, transmitiram o imóvel desta matrícula, por venda feita a LEANDRO SURIAN BALESTRERO, RG 212209917-SSP/SP, CPF 267.629.048-74, brasileiro, divorciado, advogado, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Domingos Mazzeu, 105, Apartamento 102, pelo valor de R\$255.000,00.

(continua na ficha 06)



Valide aqui  
este documento

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS  
Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matricula

124.618

ficha

06

DÉCIMO QUINTAVO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Bel. Bernardo Oswaldo Francez  
Registrador

São Paulo,

17 de junho de 2019

O Escrevente Substituto,

Rodrigo Di Sessa Fassina \_\_\_\_\_

Selo Nº 111328321AG000152149XG19N

R.15 em 17 de junho de 2019

Prenotação 757.443 de 04 de junho de 2019.

### ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Nos termos do Instrumento Particular referido no registro anterior, o adquirente ALIENOU FIDUCIARIAMENTE, com fundamento no art. 23 da Lei Fed. 9.514/97, o imóvel desta, juntamente com o imóvel da matricula nº 124.678, ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, CNPJ 90.400.888/0001-42, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, 2.041, 2235, sendo de R\$233.100,00, o valor da dívida, pagável por meio de 420 prestações mensais e consecutivas, nelas incluídos juros, na forma constante do título, e demais encargos e acessórios contratuais, consistindo em R\$2.367,50, o valor total da prestação inicial, com vencimento para 27/06/2019, e as demais em igual dia dos meses subsequentes. Fica estipulado o prazo de carência de 30 dias para intimação do devedor. De conformidade com o inc. VI do art. 24 da mencionada Lei, foi atribuído ao imóvel o valor de R\$265.000,00. Constam do título multa e outras condições.

O Escrevente Substituto,

Rodrigo Di Sessa Fassina \_\_\_\_\_

Selo Nº 111328321WH000152150BH19E

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9RXTL-75BA8-65ALY-43ZPG>

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

ri digital



onr



Valide aqui  
este documento

## LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

124.618

ficha

06

verso

Av. 16 em 19 de janeiro de 2026

Prenotação 991.798 de 26 de dezembro de 2025.

### CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - ART. 26 e 27 DA LEI FED. 9.514/97

À vista do requerimento datado de 12 de dezembro de 2025 e nos termos do §7º do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97, fica CONSOLIDADA A PROPRIEDADE DO IMÓVEL desta, juntamente com o imóvel da matrícula nº 124.678, ambos deste Registroem nome do credor fiduciário, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado, tendo sido atribuído como valor consolidado a importância de R\$265.000,00. Ficando o fiduciário com a obrigação de efetuar os leilões a que se refere o art. 27 da mesma Lei. Foi apresentada a guia com recolhimento do ITBI.

A Escrevente Autorizada,

Ana Gonçalves de França Aranda \_\_\_\_\_

Selo Nº 111328331TN001798178HF26B \_\_\_\_\_

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9RXTL-75BA8-65ALY-43ZPG>



Valide aqui  
este documento

CERTIFICO ainda, que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º do art. 19 da Lei 6.015/73.  
CNM: 111328.2.0124618-28

**Emolumentos:**

Ao Oficial.:	R\$: 44,20	Ao Estado.:	R\$: 12,56
Ao Ipesp.:	R\$: 8,60	Ao Sinoreg.:	R\$: 2,33
Ao T.J.....:	R\$: 3,03	Ao ISSQN.:	R\$: 0,90
Ao M.P.....:	R\$: 2,12	<b>TOTAL.:</b>	<b>R\$: 73,74</b>

Recolhidos por guia:

O referido é verdade e da fé. Eu, Escrevente Autorizado, procedi às buscas, verificações e assino.

São Paulo, 19 de janeiro de 2026

\_\_\_\_\_  
OFICIAL / SUBSTITUTO / ESCRIVENTE AUTORIZADO.

**Escreventes Substitutos**

- Mariney P. Menezes Lagos
- Nilson Pinto Siqueira
- Sara Francez
- Suely de Menezes Carvalho
- Ludmilla Soares de Oliveira

**Escreventes Autorizados**

- Silvana Alves Batista
- Adlei de Almeida
- Eduardo Melo da Costa

- Maurício Gonçalves de Alvim
- Rodrigo Di Sessa Fassina
- Sérgio Dias dos Santos
- Maria Ap. Cavalcante Silva
- Claudio Marcio de Queiroz Alves

- Gabriella Chagas Kako
- Julio da Costa Neves Neto
- André Assunção Silva





Valide aqui este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

**DÉCIMO OTAVO**  
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula  
**124.678**

folha  
**01**

São Paulo, 22 de agosto de 19 95

*Buenos*

**IMÓVEL:** A VAGA DE GARAGEM DUPLA COBERTA número 13, localizada do 2º Sub-solo do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLE DE PARIS, composto pelos EDIFÍCIO ST. GERMAIN (Bloco A) e EDIFÍCIO ST. MICHEL (Bloco B) situado na RUA PROFESSOR CELSU QUIRINO DOS SANTOS número 164, 13º Subdistrito Butantã, com a área útil de 19,80m<sup>2</sup>, a área comum coberta de 2,452m<sup>2</sup>, a área comum descoberta de 7,361m<sup>2</sup> e a área total construída de 29,613m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal de 0,3221% no terreno e nas coisas comuns do condomínio.

**CONTRIBUINTE:** 160.368.0283// em maior área.

**PROPRIETARIA:** ZARVOS IMOVEIS LTDA, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, número 1323 - 10º andar, Jardim Paulista, inscrita no CGL/MF 62.201.108/0001-08.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.3/113.702, deste Cartório.

A Escrevente Autorizada, *Suely de Menezes C. Palma*  
Suely de Menezes C. Palma

Av.1 em 22 de agosto de 1995

**ONUS**

Conforme R.5/113.702, deste Cartório, o imóvel em maior área foi dado em hipoteca de primeiro grau ao BANCO BRADESCO S/A, para garantia da dívida no valor de Cr\$144.395.259.990,18; posteriormente pela Av.6/113.702, o crédito foi majorado em R\$250.000,00, passando a ser de

- continua no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9RXTL75BA8-65ALY-43ZPG>



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





Valide aqui  
este documento

matricula

124.678

ficha

01

verso

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

R\$3.105.975,25, com vencimento para 26 de julho de 1.995, e pagáveis nas condições daqueles registros.

A Escrevente Autorizada, Suely Menezes C. Palma  
Suely de Menezes C. Palma

Av.2 em 22 de agosto de 1995

#### ABERTURA DE MATRICULA

Procede-se esta averbação, à vista do instrumento particular datado de 16 de agosto de 1.995, para constar que a proprietária, já qualificada, representada por Tito Mello Zarvos, RG 1.032.106, CPF 045.689.908/15, autorizou a abertura da presente matrícula.

A Escrevente Autorizada, Suely Menezes C. Palma  
Suely de Menezes C. Palma

Microfilme: Protocolo nº 245.452

Av.3 em 30 de Março de 2001

#### CANCELAMENTO PARCIAL DE HIPOTECA

Procede-se a presente averbação, à vista do instrumento particular datado de 1º de março de 2.000, nos termos do que dispõe o artigo 251, inciso I, e artigo 167, II da Lei 6.015/73, para ficar constando que o BANCO BRADESCO S/A, inscrito no CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12,

- continua na ficha 2 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9RXTL-75BA8-65ALY-43ZPG>



Valide aqui este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DÉCIM ITAVO  
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula  
**124.678**

ficha  
**02**

São Paulo, 30 de Março de 2001

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9RXTL-75BA8-65ALY-43ZPG>

representado por Luiz Paulo Marzura e Edilio de Jesus Almeida, na qualidade de credor da ZARVOS IMÓVEIS LTDA, tendo recebido parcialmente o seu crédito, autorizou o cancelamento parcial da hipoteca mencionada na Av.1, ficando desligado da referida garantia hipotecária, o imóvel objeto desta matrícula.

O Escrevente Autorizado,   
Mauricio Gonçalves de Alvim  
Microfilme - Protocolo nº 337.740

Av.4 em 30 de Março de 2001

**CADASTRO ATUAL**

Procede-se a presente averbação, à vista da escritura referida no R.6, para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado atualmente, na Prefeitura do Município de São Paulo, pelo contribuinte nº 160.368.0375-2, conforme prova o recibo de imposto do exercício de 2.001.

O Escrevente Autorizado,   
Mauricio Gonçalves de Alvim

Av.5 em 30 de Março de 2001

**ALTERAÇÃO DA RAZÃO SOCIAL**

Procede-se a presente averbação, à vista da escritura referida no  
- continua no verso -



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9RXTL-75BA8-65ALY-43ZPG>

matrícula

124.678

ficha

02

verso

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

registro seguinte, para constar que a proprietária, ZARVOS IMÓVEIS LTDA., teve sua razão social alterada para ADIMOB LTDA, conforme prova a Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 20 de outubro de 1998, registrada na JUCESP sob número 201.377/98-6.

O Escrevente Autorizado,

  
Mauricio Gonçalves de Alvim

R.6 em 30 de Março de 2001

### VENDA E COMPRA

Pela escritura de 14 de março de 2.001, do Cartório do 1º Tabelião de Notas desta Capital, (Livro 3.072, 231), a proprietária ADIMOB LTDA, com sede nesta Capital, à Av. Ipiranga, 919, 12º andar, conjunto 1210, já qualificada, representada por Constantino Stamatis Stavro, RG 1.449.857-SP e José Alves Ferreira Neto, RG 6.297.818-SP, transmitiu o imóvel objeto da presente matrícula, por venda feita, a NICHOLAS ÁLVARUS SERRANO, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro, RG 21.447.458-6-SP e CPF 183.223.778-86, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Professor Celso Quirino dos Santos nº 164, aptº 81, pelo valor de R\$8.000,00, (oito mil reais), em cumprimento ao compromisso de 30 de janeiro de 1995, não registrado. Consta do título objeto deste registro, que a vendedora declarou sob responsabilidade civil e penal, que não é produtora rural e que explora com exclusividade a atividade de comercialização de imóveis, estando o imóvel objeto da presente matrícula lançado contabilmente no ativo circulante, não constando, nem nunca tendo constado do ativo

- continua na ficha 3 -





Valide aqui  
este documento

**DÉCIMO OCTAVO**  
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

124.678

ficha

03

São Paulo,

30 de Março de 2001

permanente da empresa, razão pela qual deixa de apresentar as certidões negativas de débitos do INSS e da Secretaria da Receita Federal, com fundamento no artigo 257, parágrafo 8º, inciso IV do Decreto Federal nº 3.048 de 6 de maio de 1.999, com alteração introduzida pelo Decreto Federal nº 3.264 de 29 de novembro de 1.999.

O Escrevente Autorizado,

  
Mauricio Gonçalves de Alvim

Microfilme – Protocolo nº 337.741

Av.7 em 27 de setembro de 2013

Prenotação 612.999, de 17 de setembro de 2013

**RETIFICAÇÃO**

Procede-se à presente averbação, à vista da Carta de Sentença referida no R.10 e da Certidão de Casamento referida na Av.8, para constar que o estado civil correto do proprietário pelo R.6, **NICHOLAS ALVARUS SERRANO**, por ocasião de sua aquisição, era o de CASADO com **CLÁUDIA ERICA YAMAMOTO SERRANO**, desde **23 de fevereiro de 2001**, pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei Fed. 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 7.531, nesta Serventia, e não como ficou consignado naquele registro. Esta averbação é feita nos termos da letra “g” do inc. I do art. 213 da Lei Fed. 6.015/73.

- continua no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9RXTL-75BA8-65ALY-43ZPG>

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

ri digital

ONR



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9RXTL-75BA8-65ALY-43ZPG>

matrícula  
124.678

ficha  
03

verso

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

A Escrevente Autorizada,  
Mariney Primo Menezes Lagos

Av.8 em 27 de setembro de 2013

Prenotação 612.999, de 17 de setembro de 2013

### SENTENÇA DE SEPARAÇÃO

Procede-se à presente averbação, à vista da Carta de Sentença referida no R.10, e da sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Regional XI - Pinheiros, desta Capital, em 02 de abril de 2009, que transitou em julgado na mesma data, relatada na Certidão de Casamento extraída da matrícula nº 115162 01 55 2001 2 00230 127 0043731-48, expedida em 10 de fevereiro de 2011, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 13º Subdistrito - Butantã, desta Capital, para constar que o atual estado civil dos proprietários pelo R.6, **NICHOLAS ALVARUS SERRANO e CLÁUDIA ÉRICA YAMAMOTO SERRANO**, passou a ser o de SEPARADOS CONSENSUALMENTE, voltando a mulher a usar o nome de solteira, ou seja, **CLÁUDIA ÉRICA YAMAMOTO**.

A Escrevente Autorizada,  
Mariney Primo Menezes Lagos

- continua na ficha 04 -



Valide aqui  
este documento

DÉCIMO OITAVO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Bel. Bernardo Oswaldo Francez

Registrador

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula

124.678

ficha

04

São Paulo,

27 de setembro de 2013

Av.9 em 27 de setembro de 2013

Prenotação 612.999, de 17 de setembro de 2013

### SENTENÇA DE DIVÓRCIO

Procede-se à presente averbação, à vista da Carta de Sentença referida no registro seguinte, da sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Regional XI - Pinheiros, desta Capital, em 03 de dezembro de 2010, que transitou em julgado na mesma data, e da Certidão de Casamento referida na Av.8, para constar que o atual estado civil dos proprietários pelo R.6, **NICHOLAS ALVARUS SERRANO** e **CLÁUDIA ÉRICA YAMAMOTO**, passou a ser o de DIVORCIADOS.

A Escrevente Autorizada,  
Mariney Primo Menezes Lagos

R.10 em 27 de setembro de 2013

Prenotação 612.999, de 17 de setembro de 2013

### PARTILHA

De acordo com a Carta de Sentença expedida em 27 de novembro de 2012, pelo Juízo de Direito da 2ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Regional XI - Pinheiros, desta Capital, extraída dos autos da Ação de Conversão de Separação Judicial em Divórcio - Dissolução (Proc.0018961-10.2010.8.26.0011), requerida por **NICHOLAS ALVARUS SERRANO**, residente na Rua Araguari, 545, Apartamento

- continua no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9RXTL-75BA8-65ALY-43ZPG>

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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

124.678

ficha

04

verso

192, já qualificado; e, **CLÁUDIA ÉRICA YAMAMOTO**, brasileira, enfermeira, RG 20.841.009/SSP/SP, CPF 151.278.108-83, residente na Rua Professor Celso Quirino dos Santos, 164, Apartamento 81, Bloco B, domiciliados nesta Capital, e conforme partilha homologada por sentença proferida em 03 de dezembro de 2010, que transitou em julgado na mesma data, o imóvel desta matrícula, avaliado em R\$18.934,00, FOI ATRIBUÍDO à divorcianda, CLÁUDIA ERICA YAMAMOTO, já qualificada.

A Escrevente Autorizada,  
Mariney Primo Menezes Lagos

R.11 em 27 de junho de 2018

Prenotação 733.215 de 15 de junho de 2018.

**DAÇÃO EM PAGAMENTO**

Nos termos da Escritura Pública lavrada em 08 de junho de 2018, no 3º Tabelião de Notas de Osasco, deste Estado (Livro 787, folhas 377/382), a proprietária pelo R.10, **CLAUDIA ERICA YAMAMOTO**, divorciada, já qualificada, transmitiu o imóvel desta matrícula, a título de DAÇÃO EM PAGAMENTO, a ROBINSON ALVES DE LIMA, RG 15.588.339-SSP/SP, CPF 079.394.488-03, contador, e sua mulher **ANDREIA APARECIDA DE CARVALHO LIMA**, RG 20.195.069-SSP/SP, CPF 212.945.528-05, empresária, brasileiros, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Avenida Doutor Martin Luther King, 2.547, apartamento 184, Cidade São Francisco, pelo valor de R\$69.000,00. A presente dação é feita em cumprimento ao Instrumento

(continua na ficha 05)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9RXTL-75BA8-65ALY-43ZPG>



Valide aqui este documento

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS  
Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

124.678

ficha

05

DÉCIMO QUINTAVO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Bel. Bernardo Oswaldo Francez  
Registrador

São Paulo,

27 de junho de 2018

Particular celebrado em 26 de maio de 2018, não registrado.

O Escrevente Autorizado,

Rodrigo Di Sessa Fassina

R.12 em 17 de junho de 2019

Prenotação 757.443 de 04 de junho de 2019.

### VENDA E COMPRA

Nos termos do Instrumento Particular de 27 de maio de 2019, na forma da Lei Fed. 4.380/64, os proprietários pelo R.12, **ROBINSON ALVES DE LIMA**, e sua mulher **ANDREIA APARECIDA DE CARVALHO LIMA**, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Professor Celso Quirino dos Santos, 164, Apartamento 81, Bloco B, já qualificados, transmitiram o imóvel desta matrícula, por venda feita a LEANDRO SURIAN BALESTRERO, RG 212209917-SSP/SP, CPF 267.629.048-74, brasileiro, divorciado, advogado, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Domingos Mazzeu, 105, Apartamento 102, pelo valor de R\$60.000,00.

O Escrevente Substituto,

Rodrigo Di Sessa Fassina

Selo Nº 111328321UI000152151EI199

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9RXTL-75BA8-65ALY-43ZPG>



Valide aqui  
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

124.678

ficha

05

verso

R.13 em 17 de junho de 2019

Prenotação 757.443 de 04 de junho de 2019.

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Nos termos do Instrumento Particular referido no registro anterior, o adquirente **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE**, com fundamento no art. 23 da Lei Fed. 9.514/97, o **imóvel desta, juntamente com o imóvel da matrícula nº 124.618** ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, CNPJ 90.400.888/0001-42, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, 2.041, 2235, **sendo de R\$233.100,00**, o valor da dívida, pagável por meio de 420 prestações mensais e consecutivas, nelas incluídos juros, na forma constante do título, e demais encargos e acessórios contratuais, consistindo em R\$2.367,50, o valor total da prestação inicial, com vencimento para 27/06/2019, e as demais em igual dia dos meses subsequentes. Fica estipulado o prazo de carência de 30 dias para intimação do devedor. De conformidade com o inc. VI do art. 24 da mencionada Lei, foi atribuído ao imóvel o valor de R\$60.000,00. Constan do título multa e outras condições.

O Escrevente Substituto,

Rodrigo Di Sessa Fassina

Selo Nº 111328321FQ000152152EV194

Av.14 em 19 de janeiro de 2026

Prenotação 991.798 de 26 de dezembro de 2025.

**CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - ART. 26 e 27 DA LEI FED. 9.514/97**

À vista do requerimento datado de 12 de dezembro de 2025 e nos termos do §7º do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE DO**

(continua na ficha 06)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9RXTL-75BA8-65ALY-43ZPG>



Valide aqui  
este documento

**CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS**  
Nº 11.132-8

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

Matrícula

**124.678**

ficha

**06**

**DÉCIMO OITAVO**  
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

São Paulo,

**19 de janeiro de 2026**

IMÓVEL desta, juntamente com o imóvel da matrícula nº 124.618, em nome do credor fiduciário, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado, tendo sido atribuído como valor consolidado a importância de R\$60.000,00. Ficando o fiduciário com a obrigação de efetuar os leilões a que se refere o art. 27 da mesma Lei. Foi apresentada a guia com recolhimento do ITBI.

A Escrevente Autorizada,

Ana Gonçalves de França Aranda \_\_\_\_\_

Selo Nº 111328331MI001798183IG260 \_\_\_\_\_

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9RXTL-75BA8-65ALY-43ZPG>

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

ri digital



onr



Valide aqui  
este documento

CERTIFICO ainda, que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º do art. 19 da Lei 6.015/73.  
CNM: 111328.2.0124678-42

**Emolumentos:**

Ao Oficial.:	R\$: 44,20	Ao Estado.:	R\$: 12,56
Ao Ipesp.:	R\$: 8,60	Ao Sinoreg.:	R\$: 2,33
Ao T.J.....:	R\$: 3,03	Ao ISSQN.:	R\$: 0,90
Ao M.P.....:	R\$: 2,12	<b>TOTAL.:</b>	<b>R\$: 73,74</b>

Recolhidos por guia:

O referido é verdade e da fé. Eu, Escrevente Autorizado, procedi às buscas, verificações e assino.

São Paulo, 19 de janeiro de 2026

---

OFICIAL / SUBSTITUTO / ESCRIVENTE AUTORIZADO.

**Escreventes Substitutos**

- Mariney P. Menezes Lagos
- Nilson Pinto Siqueira
- Sara Francez
- Suely de Menezes Carvalho
- Ludmilla Soares de Oliveira

**Escreventes Autorizados**

- Silvana Alves Batista
- Adlei de Almeida
- Eduardo Melo da Costa

- Maurício Gonçalves de Alvim
- Rodrigo Di Sessa Fassina
- Sérgio Dias dos Santos
- Maria Ap. Cavalcante Silva
- Claudio Marcio de Queiroz Alves

- Gabriella Chagas Kako
- Julio da Costa Neves Neto
- André Assunção Silva

