

O Décimo Quinto Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.

LIVRO Nº.2 - REGISTRO GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2

MATRÍCULA (CNM)

111252.2.0309091-32

FICHA

0001

São Paulo, 23 de Agosto de 2024

IMÓVEL: Apartamento duplex nº 251, localizado nos 25º e 26º pavimentos do Setor Residencial 1 - Torre A, integrante do Condomínio Balkon Campo Belo, com acesso pela Rua Dr. Jesuíno Maciel, nº 685, no 30º Subdistrito, Ibirapuera, com a área coberta privativa de 330,880m2., a área descoberta privativa de 41,800m2., totalizando a área privativa de 372,680m2 (sendo 369,810m2., de área privativa principal e 2,870m2., de área privativa acessória); a área comum total de 278,623m2., (sendo 235,264m2., de área comum coberta, incluindo 4,500m2., de área comum de uso exclusivo, correspondente a um depósito indeterminado); a área descoberta total de 85,159m2., e a área total coberta + descoberta de 651,303m2; equivalente ao coeficiente de proporcionalidade de 0,0224478 no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio; com direito de usar 04 (quatro) vagas indeterminadas, para estacionamento de veículos de passeio, localizadas nos subsolos, térreo ou 1º pavimento do condomínio.

Cadastrado na municipalidade sob nº 086.094.0041-7 (em maior área).

PROPRIETÁRIA: JACARATIÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF. sob nº 12.152.220/0001-10, com sede nesta Capital, na Rua Hungria, nº 1.400, 2º andar, Conjunto 22-parte, no Jardim Europa.

TÍTULOS AQUISITIVOS: Registrados sob nºs 6 em 24/09/2019 na matrícula nº 54.527; 6 em 27/02/2020 na matrícula nº 98.589; 3 em 19/09/2019 na matrícula nº 113.692; 11 em 24/10/2019 na matrícula nº 134.719; 13 em 27/02/2020 na matrícula nº 136.098; 5 em 18/12/2019 na matrícula nº

Continua no Verso

(K) PROTOCOLO 1138706-309091

MATRÍCULA (CNM)
111252.2.0309091-32

FICHA
0001
VERSO

147.743; 6 em 27/02/2020 na matrícula nº 174.878 e 07/10/2019 na matrícula nº 270.712; (Averbações nºs 8, 8, 6, 14, 15, 8, 7 e 10 de 01/04/2020 das referidas matrículas, respectivamente); (Matrícula nº 272.916 de 01/04/2020); (Averbações nºs 1 e 2 de 23/11/2020; 3 de 18/12/2020 e 4 de 28/12/2020 na matrícula nº 272.916); (Matrícula nº 275.489 de 28/12/2020); (Averbação nº 39 e Registro nº 40 de 23/08/2024 da referida matrícula nº 275.489), deste Registro.

O Escrevente Autorizado, Gilberto Bonício.

O Oficial,

#MD5:313011F41571FB93B5AAFEA404039DF1#

Av.1 - 111252.2.0309091-32 - 30 de agosto de 2024.

PRENOTAÇÃO nº. 1.047.312 - 30 de agosto de 2024.

Atendendo requerimento de 29 de agosto de 2024, procedo esta averbação para que fique constando que o nome correto da empresa proprietária é, JARACATIÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., e não como constou anteriormente. A Escrevente autorizada, Karina Zuleika Cabreira. O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro). (SELO DIGITAL

111252331000000184266324R)

#MD5:7EFE225D5A8B48284D048D49A69F426F#

R.2 - 111252.2.0309091-32 - 16 de julho de 2025.

PRENOTAÇÃO nº. 1.090.939 - 14 de julho de 2025.

TRANSMITENTE: JARACATIÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta Capital, na Rua Hungria, 1.400, CNPJ/ME nº 12.152.220/0001-10 (Certidão Conjunta Negativa

Continua na ficha 002

LIVRO Nº.2 - REGISTRO GERAL

**15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo**

Cadastro Nacional de Serventias nº. 11/125-2

MATRÍCULA (CNM)
111252.2.0309091-32

FICHA
0002

São Paulo, 16 de Julho de 2025

de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil/Ministério da Fazenda e Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, emitida às 11:35:31h do dia 14 de maio de 2025, válida até 10 de novembro de 2025, código de controle: F289.4CBB.CD34.F574 - via internet).

ADQUIRENTES: SERGIO HENRIQUE OLIVEIRA RIBEIRO, empresário, nascido em 22/08/1982, CPF nº 319.397.748-96, RG nº 3445618-SSP/SP, brasileiro, casado sob o regime de Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, e sua mulher EVELINE NASSIMBENI RIBEIRO, empresária, nascida em 17/06/1987, CPF nº 353.566.758-52, RG nº 4109758-SSP/SP, ambos com endereço na Rua Canuto Borelli, 273, apto.902H, Vila Castelo, nesta Capital.

TÍTULO: COMPRA E VENDA.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular datado de 24 de junho de 2024, emitido eletronicamente com Protocolo AC007658894, em data de 23/05/2025 às 15:14:46.

VALOR: R\$ 7.120.199,62 (sete milhões, cento e vinte mil, cento e noventa e nove reais e sessenta e dois centavos). O Escrevente autorizado, (Alexandro Lemes Trindade). O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro). (SELO DIGITAL 111252321000000218578425F)

R.3 - 111252.2.0309091-32 - 16 de julho de 2025.

PRENOTAÇÃO nº. 1.090.939 - 14 de julho de 2025.

Por Instrumento Particular datado de 24 de junho de 2024, emitido eletronicamente com Protocolo AC007658894, em data de 23/05/2025 às 15:14:46, SERGIO HENRIQUE OLIVEIRA RIBEIRO e sua mulher EVELINE NASSIMBENI RIBEIRO, já

Continua no Verso

MATRÍCULA (CNM)
111252.2.0309091-32

FICHA
0002
VERSO

qualificados anteriormente, e comparecendo como co-devedores: 1) S.H. - ASSESSORIA ADMINISTRATIVA LTDA, com sede na Avenida Guarapiranga, 4876, Guarapiranga, São Paulo/SP, CNPJ/ME nº 18.421.493/0001-07; e, 2) LINEAR FITNESS ACADEMIA LTDA, com sede na Avenida Ellias Maas, 721, cj 02, Capão Redondo, São Paulo/SP, CNPJ/ME nº 21.503.407/0001-01, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE, o imóvel desta matrícula, nos termos da Lei nº 9.514/97, à QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A, com endereço comercial na Rua Gilberto Sabino, 215, 14º andar, nesta Capital, CNPJ nº 32.402.502/0001-35, para garantia da dívida no valor total do financiamento de R\$ 6.019.213,20, pagáveis da seguinte forma: prazo de pagamento: 240 meses, número de prestações do pagamento: 240, data de vencimento da primeira prestação mensal: 20/08/2024, taxa de juros: nominal: 11,38% ao ano, efetiva: 11,99% ao ano, CET Custo Efetivo Total: nominal: 11,76% ao ano, efetiva: 12,41% ao ano, sistema de amortização: PRICE, índice de reajuste mensal: IPCA (IBGE), valor estimado da primeira parcela mensal (G.1 + G.2 + G.3 + G.4): R\$ 66.063,84; Demais cláusulas e condições, constam no título, digitalizado integralmente. Valor da garantia: R\$ 7.120.199,62. O Escrevente autorizado, (Alexandro Lemes Trindade). O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro). (SELO DIGITAL 111252821000000218578525D)

Av.4 - 111252.2.0309091-32 - 16 de julho de 2025.

PRENOTAÇÃO nº. 1.090.939 - 14 de julho de 2025.

Nos termos do Instrumento Particular datado de 24 de junho de 2024, emitido eletronicamente com Protocolo

Continua na ficha 003

LIVRO Nº.2 - REGISTRO GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

Cadastro Nacional de Serventias nº. 11/125-2

São Paulo, 16 de Julho de 2025

MATRÍCULA (CNM)

111252.2.0309091-32

FICHA

0003

AC007658894, em data de 23/05/2025 às 15:14:46, foi emitida a cédula de crédito imobiliário integral sob a forma escritural, nº 0056024885/SHO, série Única, pela credora fiduciária e instituição custodiante QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A, contra os devedores fiduciantes SERGIO HENRIQUE OLIVEIRA RIBEIRO, casado com EVELINE NASSIMBENI RIBEIRO, já qualificados, no valor do crédito de R\$6.019.213,20, apurado em 24 de junho de 2024, correspondendo ao valor vincendo, a ser resgatado na forma dela constante e garantida pela alienação fiduciária registrada sob nº 3 na presente matrícula. O Escrevente autorizado, (Alexandro Lemes Trindade). O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro). (SELO DIGITAL 1112523310000002185786259) #MD5:F968B4634E7AE820170E96A6C9734FB0#

Av.5 - 111252.2.0309091-32 - 3 de agosto de 2026.

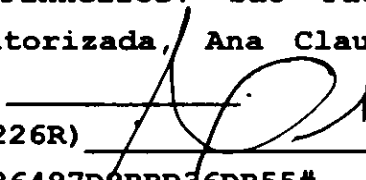
PRENOTAÇÃO nº. 1.143.496 - 3 de agosto de 2026.

Conforme declaração de 20 de outubro de 2025, da B3 S/A - BRASIL, BOLSA, BALCÃO, CNPJ. nº 09.346.601/0001-25, entidade responsável pelo registro e liquidação financeira de títulos privados, e declaração de 22 de outubro de 2025, da QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A., instituição custodiante, é feita a averbação para constar que desde 17 de outubro de 2025, o detentor da CCI nº 0056024885/SHO - Série Única, objeto da Av. 04 da presente matrícula é a NM VOLPI MORTGAGE FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS RESPONSABILIDADE LIMITADA, CNPJ Nº 52.756.013/0001-99, com sede na Avenida

Continua no Verso

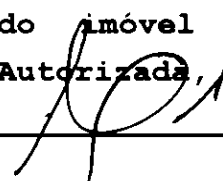
MATRÍCULA (CNM)
111252.2.0309091-32

FICHA
0003
VERSO

Rebouças, nº 2942, Pinheiros. São Paulo/SP. CEP 05402-500. A Escrevente Autorizada, Ana Claudia Pires Bruxela. O Oficial,  (SELO DIGITAL 111252331000000265436226R) #MD5:1A07EB8CD9880F8026487D8BBD36DB55#

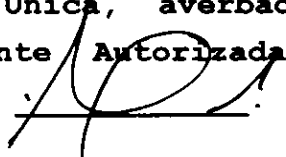
Av.6 - 111252.2.0309091-32 - 3 de agosto de 2026.

PRENOTAÇÃO nº. 1.138.706 - 29 de junho de 2026.

Nos termos do § 1º, letra "a", do Artigo 440-AQ, do Provimento nº 149, acrescentado pelo Provimento nº 195, de 03/06/25, do Conselho Nacional da Justiça - CNJ, procede-se a presente averbação para constar que, o CEP do imóvel desta matrícula é 04605-004. A Escrevente Autorizada, Ana Claudia Pires Bruxela. O Oficial,  (SELO DIGITAL 111252331000000265437026U)

Av.7 - 111252.2.0309091-32 - 3 de agosto de 2026.

PRENOTAÇÃO nº. 1.138.706 - 29 de junho de 2026.

Nos termos do requerimento, datado de 25 de junho de 2026, é feita esta averbação, para ficar constando que o credor NM VOLPI MORTGAGE FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS, já qualificado anteriormente, autoriza o cancelamento da Cédula de Crédito Imobiliário nº 0056024885/SHO - Série Única, averbada sob nº 04, desta matrícula. A Escrevente Autorizada, Ana Claudia Pires Bruxela. O Oficial,  (SELO DIGITAL 111252331000000265437126S)

Av.8 - 111252.2.0309091-32 - 3 de agosto de 2026.

Continua na ficha 004

LIVRO Nº.2 - REGISTRO GERAL

**15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo**

Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2

MATRÍCULA (CNM)
111252.2.0309091-32

FICHA
0004

São Paulo, 03 de Agosto de 2026

PRENOTAÇÃO nº. 1.138.706 - 29 de junho de 2026.

Atendendo o requerimento datado de 25 de junho de 2026, instruído com o comprovante de pagamento do imposto sobre transmissão de bens imóveis inter-vivos, nos termos do parágrafo 7º do artigo 26 da Lei nº. 9.514/97, procede-se a CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE do imóvel desta matrícula, em nome do fiduciário NM VOLPI MORTAGAGE FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS, já qualificado, em virtude da não purgação da mora dos fiduciantes SERGIO HENRIQUE OLIVEIRA RIBEIRO e VELINE NASSIMBENI RIBEIRO, já qualificados, no procedimento de intimação, em conformidade com o artigo 26 da Lei 9.514/97, prenotado neste Registro sob nº 1.122.774, em 05 de março de 2026, cabendo a fiduciária a obrigatoriedade de efetuar os leilões previstos no artigo 27 da referida Lei. Sendo o valor da consolidação da propriedade de R\$7.120.199,62. A Escrevente Autorizada, Ana Claudia Pires Bruxela. O Oficial,

11125233100000000265437226Q)

(SELO DIGITAL

#MD5:B80E4AE3F4608E8CDD8674BBB940F297#

ESPAÇO EM BRANCO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do § 1º. do art. 19 da Lei nº. 6015/73. São Paulo, 05/08/2026 (A presente certidão é expedida e assinada eletronicamente, conforme artigos 217, da Lei 10.406/2002 e 161 da Lei 6.015/73 e Medida Provisória n.2.200 de 28/06/2001.)

15º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital ROSVALDO CASSARO Oficial PAULO ADEMIR MONTEIRO Oficial Substituto (art.20 § 5º. Lei 8935/94) José Odival Figueiredo Malheiros Edson Souza da Silva Karina Zuleika Cabreira Oficiais Substitutos (art.20 § 1º. e § 4º. Lei 8935/94) Romeu Alves da Silva José Júlio Leite Marcos Roberto Teixeira Escreventes Autorizados (art.20 § 3º. Lei 8935/94) Rua Conselheiro Crispiniano, 29 - 3º. Andar São Paulo/SP - Telefone (11)3120-9884	15º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital <table><tr><td>Oficial</td><td>R\$ 45,88</td></tr><tr><td>Estado</td><td>R\$ 13,04</td></tr><tr><td>Sec. Fazenda</td><td>R\$ 8,92</td></tr><tr><td>Reg. Civil</td><td>R\$ 2,41</td></tr><tr><td>Trib. Justiça</td><td>R\$ 3,15</td></tr><tr><td>Min. Público</td><td>R\$ 2,20</td></tr><tr><td>Município</td><td>R\$ 0,94</td></tr><tr><td>Total</td><td>R\$ 76,54</td></tr></table> SELAGEM RECOLHIDA NA GUIA 03/08/2026	Oficial	R\$ 45,88	Estado	R\$ 13,04	Sec. Fazenda	R\$ 8,92	Reg. Civil	R\$ 2,41	Trib. Justiça	R\$ 3,15	Min. Público	R\$ 2,20	Município	R\$ 0,94	Total	R\$ 76,54
Oficial	R\$ 45,88																
Estado	R\$ 13,04																
Sec. Fazenda	R\$ 8,92																
Reg. Civil	R\$ 2,41																
Trib. Justiça	R\$ 3,15																
Min. Público	R\$ 2,20																
Município	R\$ 0,94																
Total	R\$ 76,54																

"O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 DIAS A CONTAR DA DATA SUPRA PARA EFEITOS EXCLUSIVAMENTE NOTARIAIS."



Selo Digital 1112523C30000002654373264 consulte em <https://selodigital.tjsp.jus.br>



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 4HW3G-VAJTX-33FXE-QD59X

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Paulo Ademir Monteiro (CPF ***.994.048-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/4HW3G-VAJTX-33FXE-QD59X>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>