



Prot.nº 697300
IN01396211C

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 111187.2.0208911-50

LIVRO N.º 2 – REGISTRO
GERAL

12.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Capital

matrícula

208.911

ficha

01

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.118-7

São Paulo,

01 de novembro de 2017

IMÓVEL:- O APARTAMENTO n.º. 32, localizado no 3º Andar ou 4º Pavimento, do Bloco Bilbao - Bloco 09, integrante do “**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ESPANHA**”, com acesso pela Rua Osório Franco Vilhena, s/n.º., Vila Curuçá, no **Distrito de São Miguel Paulista**, possui uma área privativa real de 39,400m²; área de uso comum de 2,00m², contém na área de divisão proporcional, a área comum real de 4,635m², e área da unidade real de 46,035m², correspondendo a unidade autônoma, a fração ideal de 0,3895% do total do terreno. **(Com direito ao uso de uma vaga indeterminada para moto, localizada no pavimento térreo).**

CONTRIBUINTE:- 132.278.0526-9- em área maior.

PROPRIETÁRIA:- RESIDENCIAL ESPANHA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, com sede na Rua São Gil, n.º. 203, Tatuapé, nesta Capital, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º. 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.17/M.143.377, feito em 01 de novembro de 2017).

O OFICIAL SUBSTITUTO,

Jaq.

Av.01/208.911 em 01 de novembro de 2017. Prenotação 511.266 de 17/10/2017.

Por Instrumento Particular datado de 10 de julho de 2017, a proprietária autorizou a abertura da presente matrícula. - O Oficial Substituto, (Ricardo Mazzucchelli Dias).

- continua no verso -

www.registradores.onr.org.br

Saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por NATALIA FINHANA DE SOUZA - 02/04/2026 13:29

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 20936224-7c2b-4771-8847-38fba179b0e1

matricula

208.911

ficha

01

verso

R.02/ 208.911, em 11 de dezembro de 2018. - Prenotação nº 529.220 de 08/11/2018.

Por Instrumento Particular datado de 19 de outubro de 2018, e Primeiro Aditamento de 26 de novembro de 2018, na forma do Artigo 38 da Lei nº. 9.514/97, 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, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** a **SAFIRA FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS**, fundo de investimento em direitos creditórios não padronizados, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF nº. 10.797.027/0001-00, representado por seu administrador **SOCOPA SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S/A.**, inscrita no CNPJ/MF nº. 62.285.390/0001-40, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº. 1355, 3º andar - Parte, a propriedade resolúvel do imóvel objeto desta matrícula e das matrículas nºs 203.867, 203.879, 203.887, 203.894, 203.909, 203.918, 208.815, 208.823, 208.824, 208.826, 208.828, 208.836, 208.848, 208.856, 208.862, 208.864, 208.874, 208.876, 208.880, 208.884, 208.899, 208.900, 208.902, 208.904, 208.906, 208.907, 208.912, 208.926 e 208.932, **em garantia do cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas por esta no Contrato de Cessão, perante o Fundo, a RESIDENCIAL ESPANHA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, já qualificada, no valor de **R\$.4.851.496,96**, a ser pago na forma e nas cláusulas constantes do mencionado Instrumento, figurando como intervenientes anuentes: **LAHR INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO LTDA.**, com sede na Rua São Gil, nº. 203, bairro Tatuapé, nesta Capital, inscrita no CNPJ/MF nº. 05.744.656/0001-32, **DRI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Rua São Gil, nº. 203, bairro Tatuapé, nesta

- continua na ficha 02 -

LIVRO N.º 2 – REGISTRO
GERAL**12.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS****Capital**matrícula
208.911ficha
02

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.118-7

São Paulo, 11 de dezembro de 2018.

Capital, inscrita no CNPJ/MF n.º. 07.226.477/0001-39, **LUCIANO DELLA ROVERE**, brasileiro, casado, empresário, RG n.º. 26.473.907-3-SSP/SP, inscrito no CPF/MF n.º. 266.796.858-18, residente e domiciliado na Rua Pavão, s/n.º., quadra 20, lote 30, Ecopark, na Cidade de Mogi das Cruzes, neste Estado, **MILLENE GORETT DASSIE DELLA ROVERE**, brasileira, casada, empresaria, RG n.º. 24.377.522-2-SSP/SP, inscrita no CPF/MF n.º. 259.746.878-09, residente e domiciliado na Rua Pavão, s/n.º., quadra 20, lote 30, Ecopark, na Cidade de Mogi das Cruzes, neste Estado, **RUTH TONICELLI DELLA ROVERE**, brasileira, casada, empresaria, RG n.º. 5.659.594-3-SSP/SP, inscrita no CPF/MF n.º. 112.951.938-41, residente e domiciliada na Rua Sete de Outubro, n.º. 260, apartamento 141, Bloco B, Chácara Califórnia, nesta Capital, e na qualidade de “Gestor”: **CAPTALYS GESTÃO LTDA.**, com sede na Rua Doutor Renato Paes de Barros, n.º. 1.017, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF n.º. 13.703.306/0001-56. (Certidão Negativa de Débitos do INSS dispensada nos termos da decisão proferida no processo n.º. 1066892-69.2017.8.26.0100 da 1ª Vara de Registros Públicos desta Capital, e item 119.1, Capítulo XX das NSCGJ/SP). - O Oficial Substituto, (Ricardo Mazzucchelli Dias)

Bia _____

Av.03/ 208.911, em 10 de maio de 2019. - Prenotação n.º 537.091 de 30/04/2019.

Por Instrumento Particular com Força de Escritura Pública datado de 02 de abril de 2019, (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/n.º. do **Condomínio Residencial Espanha, situado na Rua Osório Franco Vilhena, tem atualmente o n.º. 1.301 da mencionada via pública,** conforme se verificam do Certificado de Conclusão n.º. 2016-81411-00 de

- continua no verso -

matricula
208.911ficha
02

verso

21/03/2016, e a Certidão nº 2.2019.000903593-5, de 02/05/2019, ambos expedidos pela PMSP. – O Oficial Substituto, (Ricardo Mazzucchelli Dias)

Selo Digital: 111187331000000009659519Y

BeatrizGamarra.

Av.04/ 208.911, em 10 de maio de 2019. - Prenotação nº 537.091 de 30/04/2019.

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. 132.278.0624-9, como prova a Certidão sob nº 2.2019.000903593-5, expedida aos 02/05/2019, pela PMSP. - O Oficial Substituto, (Ricardo Mazzucchelli Dias).

Selo Digital: 111187331000000009659619W

BeatrizGamarra.

Av.05/ 208.911, em 10 de maio de 2019. - Prenotação nº 537.091 de 30/04/2019.

Pelo mesmo Instrumento Particular, é feita esta averbação para constar que, a **SAFIRA FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO - PADRONIZADOS**, inscrita no CNPJ/MF nº 10.797.027/0001-00, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº. 1.355, 3º andar Jardim Paulistano, nesta Capital, na qualidade de credora fiduciária nos termos da Lei nº. 9.514 de 20/11/1997, e tendo recebido de sua devedora **RESIDENCIAL ESPANHA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.**, a importância devida, autoriza de acordo com o estabelecido pelo Artigo 25 da referida Lei, o cancelamento do registro da propriedade fiduciária registrada sob o nº.02 nesta matrícula. - O Oficial Substituto, (Ricardo Mazzucchelli Dias).

Selo Digital: 111187331000000009659719U

BeatrizGamarra.

- continua na ficha 03 -

CNM 111187.2.0208911-50

LIVRO N.º 2 – REGISTRO
GERAL

12.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Capital

matrícula

208.911

ficha

03

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.118-7

10 de maio de 2019.

São Paulo,

R.06/ 208.911, em 10 de maio de 2019. - Prenotação nº 537.091 de 30/04/2019.

Pelo mesmo Instrumento Particular, a proprietária **RESIDENCIAL ESPANHA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO 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 **RODRIGO MORAIS PEREIRA**, brasileiro, divorciado, agente administrativo, RG nº 29.853.990-1-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 304.294.188-41, residente e domiciliado na Rua Pinhal Alto, nº 48, casa 3, Jardim Carlu, nesta Capital, o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$.181.298,88. **Forma de Pagamento:-** R\$.15.710,19 com recursos próprios, R\$.26.202,29 com recursos do FGTS, R\$.7.323,00 recursos do FGTS na forma de desconto, e R\$.132.063,40 mediante financiamento. (Certidão Negativa de Débitos do INSS dispensada nos termos da decisão proferida no processo nº. 1066892-69.2017.8.26.0100 da 1ª Vara de Registros Públicos desta Capital, e item 119.1, Capítulo XX das NSCGJ/SP). - O Oficial Substituto, (Ricardo Mazzucchelli Dias).

Selo Digital: 11118732100000009659819U

BeatrizGamarra.

R.07/ 208.911, em 10 de maio de 2019. - Prenotação nº 537.091 de 30/04/2019.

Pelo mesmo Instrumento Particular, o proprietário **RODRIGO MORAIS PEREIRA**, divorciado, já qualificado, **alienou fiduciariamente** a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, a propriedade resolúvel do imóvel objeto desta matrícula, em garantia da dívida no valor de **R\$.132.063,40**, que será paga da seguinte forma: por meio de **360** prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira delas em **02/05/2019**, e as demais, no mesmo dia dos meses subseqüentes, e nos termos das demais cláusulas constantes do

- continua no verso -

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

matricula
208.911ficha
03

verso

mencionado instrumento, cujo microfilme fica arquivado neste Registro. - C Oficial Substituto, (Ricardo Mazzucchelli Dias).

Selo Digital: 11118732100000009659919S

Beatriz Gamarra.

Av.08/208.911, em 18 de junho de 2025. - Prenotação nº 696.620 de 03/06/2025.

Por Certidão expedida aos 03 de junho de 2025, pelo 4º Ofício Cível do Foro Regional de São Miguel Paulista, desta Capital, enviada pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - TJSP, (**penhora online**), extraída dos autos de Execução Civil, processo nº. 1010562-41.2020.8.26.0005, valor da causa R\$.6.391,87, exequente: **CONDOMINIO RESIDENCIAL ESPANHA**, CNPJ/MF nº 28.984.841/0001-08, executado: **RODRIGO MORAIS PEREIRA**, CPF/MF sob nº. 304.294.188-41, consta conforme Auto Lavrado, foi **PENHORADO** os direitos de fiduciante que **RODRIGO MORAIS PEREIRA**, possui sobre o imóvel, conforme R.07 do imóvel objeto dessa matrícula, sendo nomeado como depositário: **RODRIGO MORAIS PEREIRA**, já qualificado. - O Escrevente Substituto, (Roberto Ferreira).

Selo Digital: 1111873310000001369507258

veronica.

Av.09/208.911, em 30 de março de 2026. - Prenotação nº 697.300 de 10/05/2025.

Por Instrumento Particular datado de 19 de fevereiro de 2026, (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: 1111873E10000001606703260

CNM 111187.2.0208911-50

LIVRO N.º 2 – REGISTRO
GERAL

12.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Capital

matrícula

208.911

ficha

04

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.118-7

São Paulo, 30 de março de 2026

Av.10/208.911, em 30 de março de 2026. - Prenotação nº 697.300 de 10/06/2025.

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, quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, após a regular notificação feita ao fiduciante seu devedor **RODRIGO MORAIS PEREIRA**, CPF/MF sob nº. 304.294.188-41, 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 qualificada, dando a presente para efeitos fiscais o valor de R\$.180.730,00. - O Oficial Substituto, (Roberto Ferreira).

Selo Digital: 111187331000000160670426K

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

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

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec



PEDIDO Nº. 697300 GUIA Nº. 060/2026
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 **26/03/2026**, integralmente notificados na presente cópia.

São Paulo, 30/03/2026.

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.



Valor cobrado pela Certidão

Oficial	R\$ 44,20
Estado	R\$ 12,56
Secretaria da Fazenda	R\$ 8,60
Tribunal de Justiça	R\$ 3,03
Registro Civil	R\$ 2,33
Ministério Público	R\$ 2,12
Município	R\$ 0,90
TOTAL	R\$ 73,74

Selo Digital: 1111873C3000000160717926U

Buscador: Kelly

Digitador: <login>

ATENÇÃO

Para lavrar escritura pública, os tabelionatos somente poderão aceitar esta 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