



Valide aqui este documento

CNM: 113779.2.0219847-90 - Pagina: 1/7 - PROT. 865411 - - Erika Cypriano

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

matricula

219.847

lote

01

São Paulo,

04 de junho de 2010

IMÓVEL:- Apartamento nº 173, localizado no 17º andar do BLOCO "01" do CONDOMÍNIO SPORTS GARDEN LESTE, situado na Rua Desembargador Andrade Pinto, nº 110, no Jardim Maria Luiza, 27º Subdistrito - TATUAPÉ, contendo: uma área privativa coberta edificada de 82,000m²; área comum coberta edificada de 54,979m²; área total edificada de 136,979m²; área comum descoberta de 20,026m²; perfazendo a área total de 157,005m²; correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,4942% nas coisas de propriedade e uso comuns do condomínio e o direito ao uso de 02 (duas) vagas na garagem coletiva.

PROPRIETÁRIA:- INPAR PROJETO RESIDENCIAL SPORTS GARDEN LESTE SPE LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Olimpíadas nº 205, 5º andar, conjunto 51-O, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.230.123/0001-68.

REGISTROS ANTERIORES:- R.17 (aquisição) feito em 27/06/2.007, e R.27 (instituição condominial), feito nesta data, ambos na matrícula nº 220 deste Registro de Imóveis.

C.CONTRIBUINTE:- 116.281.0001-9 (maior área)

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial
- José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- Luana Cristina Rodrigues - Escrevente

Av.1/219.847 Em 04 de junho de 2010

Conforme Registro nº 22, feito em 04/04/2.008, na matrícula nº 220, verifica-se que o empreendimento em que se situa o imóvel objetivado na presente, foi dado em HIPOTECA em favor do BANCO BRADESCO S/A, inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, Osasco/SP, para garantia de um financiamento no valor de R\$ 17.280.000,00.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial
- José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- Luana Cristina Rodrigues - Escrevente

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PNUU9-R5AWG-TG7YN-JLGLT>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ridigital

ONR



Valide aqui este documento

CNM: 113779.2.0219847-90 - Pagina: 2/7 - PROT. 865411 - - Erika Cypriano

matrícula

219.847

ficha

01

verso

Av.2/219.847 Em 04 de junho de 2010
A presente matrícula foi aberta instruída pelo instrumento particular datado de 28/03/2010.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial
- José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- Luana Cristina Rodrigues - Escrevente

Av.3/219.847 Em 20 de junho de 2011
Do Instrumento Particular, com força de escritura pública (Contrato nº 000640253-4), datado de 01 de junho de 2011, o **BANCO BRADESCO S/A**, já qualificado, autorizou o **CANCELAMENTO DA HIPOTECA** registrada sob nº 22, na matrícula nº 220, mencionada na Av. 1, tão somente com relação ao imóvel objeto desta matrícula. PROTOCOLO Nº 389.866 de 15/06/2011.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial
- José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada
- Luana Cristina Rodrigues - Escr. Autorizada

R.4/219.847 Em 20 de junho de 2011
Pelo Instrumento Particular mencionado na Av.03, **INPAR PROJETO RESIDENCIAL SPORTS GARDEN LESTE SPE LTDA**, já qualificado, **VENDEU** a **CHRISTIANE MACHADO SANTOS**, brasileira, solteira, maior, advogada, RG nº 34.658.949-6-SSP/SP, CPF/MF nº 345.335.068-52, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Carolina Maria de Jesus, nº 36, Sapopemba, **O IMÓVEL**, pelo valor de R\$268.800,00. A vendedora apresentou **CND/INSS** nº 004272011-21200123 emitida em 11/05/2011 bem como **CCND/PGFN** nº 0CEF.B2B9.9B23.B149 emitida às 13:08:11 horas do dia 09/06/2011 as quais ficam arquivadas neste Registro de Imóveis.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial
- José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada
- Luana Cristina Rodrigues - Escr. Autorizada

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PNUU9-R5AWG-TG7YN-JLGLT>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via 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

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

matrícula
219.847

ficha
02

São Paulo, 20 de junho de 2011

R.5/219.847 Em 20 de junho de 2011
Pelo Instrumento Particular mencionado na Av.03, **CHRISTIANE MACHADO SANTOS**, solteira, maior, já qualificada, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** na forma estabelecida pelo artigo 23 da Lei 9.514/97, **O IMÓVEL**, ao **BANCO BRADESCO S/A**, com sede na cidade de Osasco-SP, à Cidade de Deus, S/N, Vila Yara, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, pelo valor de R\$160.000,00, pagável no prazo de 220 meses, por meio de encargos mensais e sucessivos, calculados de acordo com a taxa de juros, sistema de amortização e demais condições constantes do título. Sendo que o valor do imóvel para fins de venda em leilão público (Artigo 24, VI da Lei 9.514/97) é de R\$310.000,00.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial
- José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada
- Luana Cristina Rodrigues - Escr. Autorizada

Av.6/219.847 Em 18 de julho de 2013
Pelo Instrumento Particular, com força de escritura pública (Contrato nº 000704077-6), datado de 08 de Julho de 2.013, o **BANCO BRADESCO S/A**, já qualificado, autorizou o **CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** registrada sob nº 5, nesta matrícula. PROTOCOLO Nº 451.407 de 11/07/2013.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial
- José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada

Av.7/219.847 Em 18 de julho de 2013
Do Instrumento Particular mencionado na Av.6, e da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU, expedida **via Internet** em 15/07/2013, pela Prefeitura do Município de São Paulo, **verifica-se** que o imóvel desta matrícula é tributado atualmente através do **CONTRIBUINTE nº 116.291.0068-1**.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial
- José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/PNUU9-R5AWG-TG7YN-JLGLT

Documentado gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PNUU9-R5AWG-TG7YN-JLGLT>

matrícula
219.847

ficha
02
verso

R.8/219.847 Em 18 de julho de 2013
Pelo Instrumento Particular mencionado na
Av.6, **CHRISTIANE MACHADO SANTOS**, solteira, maior, já
qualificada, **VENDEU** a **ANDREIA CRISTINA DE MAGALHÃES**,
brasileira, solteira, maior, dentista, RG nº 28.992.729-8-
SSP/SP, CPF/MF nº 261.957.068-92, residente e domiciliada
nesta Capital, à Rua Leitão de Barros, nº 63, Vila Virginia,
O IMÓVEL, pelo valor de R\$420.000,00.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo - Oficial
 José Renato de Freitas Nalini - Substituto
 Degenia M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada

R.9/219.847 Em 18 de julho de 2013
Pelo Instrumento Particular mencionado na
Av.6, **ANDREIA CRISTINA DE MAGALHÃES**, solteira, maior, já
qualificada, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** na forma estabelecida
pelo artigo 23 da Lei 9.514/97, **O IMÓVEL**, ao **BANCO BRADESCO**
S/A, também já qualificado, pelo valor de R\$336.000,00,
pagável no prazo de 180 meses, por meio de encargos mensais e
sucessivos, calculados de acordo com a taxa de juros, sistema
de amortização e demais condições constantes do título. Sendo
que o valor do imóvel para fins de venda em leilão público
(Artigo 24, VI da Lei 9.514/97) é de R\$420.000,00.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo - Oficial
 José Renato de Freitas Nalini - Substituto
 Degenia M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada

Av.10/219.847 Em 27 de maio de 2025.
Pelo requerimento datado de 12 de
maio de 2025, foi solicitada a presente averbação, nos
termos do artigo 828 do Código de Processo Civil, para
constar que no dia 14/12/2023, foi distribuída perante a 5ª
Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro, desta Capital
a ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos
Bancários, Processo nº 1104865-51.2023.8.26.0002 movida por
BANCO DO BRASIL S/A, CNPJ/MF nº 00.000.000/0001-91 contra

(continua na ficha 03)





Valide aqui este documento

CNM: 113779.2.0219847-90 - Pagina: 5/7 - PROT. 865411 - - Erika Cypriano

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 113779.2.0219847-90
9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Código(CNS) Nº 11.377-9

matrícula
219.847

ficha
03

São Paulo, 27 de maio de 2025

ANDREIA CRISTINA DE MAGALHÃES, CPF/MF nº 261.957.068-92 e **ACM LOJA DE CONVENIÊNCIA LTDA**, CNPJ/MF nº 09.255.339/0001-03 cujo valor da causa é R\$232.322,13, conforme demonstra certidão datada de 14/12/2023, expedida pelo referido Juízo. PROTOCOLO Nº 849.179 de 12/05/2025.

Selo: 113779331JJ001880252WR251
CNM: 113779.2.0219847-90

- Francisco Raymundo - Oficial
- José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
- Degenila M. de S. Zambelli - Substituta
- Carolina de Oliveira Lopes - Escr. Autorizada

Av.11/219.847 Em 02 de junho de 2025.

Pelo requerimento datado de 21 de maio de 2025, foi solicitada a presente averbação, nos termos do artigo 828 do Código de Processo Civil, para constar que no dia 03/05/2024, foi distribuída perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional VIII - Tatuapé - Comarca de São Paulo - SP, a Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1006423-13.2024.8.26.0100, movida por 1) **JHSF MALLS S.A.**, CNPJ nº 07.859.510/0003-20, e 2) **XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, CNPJ/MF nº 28.757.546/0001-00, contra 1) **ANDREIA CRISTINA DE MAGALHÃES**, CPF/MF nº 261.957.068-92, e 2) **TABJW RESTAURANTE LTDA.**, CNPJ/MF nº 30.769.097/0001-62, cujo valor da causa é R\$1.460.642,43, conforme demonstra o Ofício datado de 04 de junho de 2024, expedida pelo referido Juízo. PROTOCOLO Nº 850.422 de 21/05/2025.

Selo: 113779331WL001884425J0256
CNM: 113779.2.0219847-90

- Francisco Raymundo - Oficial
- José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
- Degenila M. de S. Zambelli - Substituta

Av.12/219.847 Em 08 de setembro de 2025.

Da Certidão de Penhora Online datada de 14 de agosto de 2025, expedida pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional VIII - Tatuapé desta Capital, extraída dos autos da ação de execução civil (Processo nº 10064231320248260100), movida por: 1) **JHSF MALLS S.A.**, CNPJ/MF nº 07.859.510/0003-20, e 2) **XP MALLS**

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PNUU9-R5AWG-TG7YN-JLGLT>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

CNM: 113779.2.0219847-90 - Pagina: 6/7 - PROT. 865411 - - Erika Cypriano

CNM: 113779.2.0219847-90

matricula
219.847

ficha
03
verso

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, CNPJ/MF n° 28.757.546/0001-00, contra 1) TABJW RESTAURANTE LTDA, CNPJ/MF n° 30.769.097/0001-62, e 2) ANDREIA CRISTINA DE MAGALHÃES, CPF/MF n° 261.957.068-92, verifica-se que ocorreu a PENHORA dos direitos decorrentes dos R.s 8 e 9, relativos ao imóvel desta matrícula, para garantia de uma dívida no valor de R\$1.785.224,32.- PROTOCOLO N° 861.441 de 14/08/2025.

Selo: 113779331GS001982049JE25R
CNM: 113779.2.0219847-90

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Francisco Raymundo - Oficial | <input checked="" type="checkbox"/> José Renato de Freitas Nalini - Substituto |
| <input type="checkbox"/> Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta | <input checked="" type="checkbox"/> Degenila M. de S. Zambelli - Substituta |
| <input type="checkbox"/> Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada | |

Av.13/219.847 Em 09 de abril de 2026.

Pelo Instrumento Particular datado de 30 de março de 2026, lavrado nos termos do § 7° do artigo 26 da Lei 9514/97, complementado pela certidão de decurso do prazo sem purgação da mora, extraída do procedimento de notificação decorrente do Protocolo n° 865.411, feita a devedora fiduciante **ANDREIA CRISTINA DE MAGALHÃES**, solteira, maior, já qualificada, procede-se a CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL constituída fiduciariamente através do R.9 desta matrícula, em nome do credor fiduciário **BANCO BRADESCO S.A.**, já qualificado, pelo valor de R\$133.697,00. PROTOCOLO N° 865.411 de 10/09/2025.

Selo: 113779331LN002244254GU265
CNM: 113779.2.0219847-90

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Francisco Raymundo - Oficial | <input type="checkbox"/> José Renato de Freitas Nalini - Substituto |
| <input type="checkbox"/> Marcello Borghi Raymundo - Substituto | <input type="checkbox"/> Camilla Bartulic R. Colombini - Substituta |
| <input checked="" type="checkbox"/> Degenila M. de S. Zambelli - Substituta | <input type="checkbox"/> Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada |

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PNUU9-R5AWG-TG7YN-JLGLT>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

CNM: 113779.2.0219847-90 - Página 7/7 - PROT. 865411 - Erika Cypriano

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP
M.219847 - PROTOCOLO: 865411

A presente certidão foi extraída nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/73, mediante cópia reprográfica do inteiro teor da matrícula nela referida e representa a situação jurídica do imóvel, abrangendo ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, que tenham sido objeto de registro ou averbação. 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 IV, do Decreto 93.240/86. No caso de se tratar de Certidão Digital, o documento eletrônico deverá estar assinado com Certificado Digital ICP - Brasil, devendo ser conservada em meio eletrônico para manutenção de sua validade.

O 27º subdistrito **TATUAPÉ** e o 46º Subdistrito **VILA FORMOSA** pertencem à 9ª Circunscrição Imobiliária desde 21/11/1942, tendo ambos pertencidos anteriormente à 7ª Circunscrição. O Distrito de **ITAQUERA** pertence à 9ª Circunscrição Imobiliária desde 15/05/1939, tendo pertencido anteriormente à 7ª Circunscrição. O 16º Subdistrito **MOOCA** pertenceu à 9ª Circunscrição Imobiliária de 07/10/1939 até 20/11/1942, quando passou à 7ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente também à 7ª Circunscrição. O 26º Subdistrito **VILA PRUDENTE** pertenceu à 6ª Circunscrição Imobiliária de 17/09/1934 até 14/05/1939; à 9ª Circunscrição de 15/05/1939 até 20/11/1942; à 11ª Circunscrição de 21/11/1942 até 31/12/1971 e atualmente pertence a 6ª Circunscrição. O 38º Subdistrito de **VILA MATILDE** pertenceu à 9ª Circunscrição Imobiliária de 21/11/1942 até 31/12/1971, quando passou à 16ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente à 12ª Circunscrição. O distrito de **GUAIANAZES** pertenceu a 9ª Circunscrição Imobiliária de 15/05/1939 até 31/12/1971, quando passou à 7ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente também à 7ª Circunscrição. O Distrito de **SÃO MIGUEL PAULISTA**, do qual foram desmembrados o Distrito de Ermelino Matarazzo (Lei 5.285/59) e o Distrito de Itaim Paulista (Lei 2.343/80), pertenceu à 9ª Circunscrição Imobiliária de 07/10/1939 até 20/11/1942, quando passou à 12ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente à 7ª Circunscrição.

CNM: 113779.2.0219847-90

Emolumentos:	R\$: 45,88	São Paulo, 09/04/2026.
Estado:	R\$: 13,04	
Sec. Fazenda:	R\$: 08,92	
Registro Civil:	R\$: 02,41	
Tribunal Justiça:	R\$: 03,15	
Ministério Público:	R\$: 02,20	
ISS:	R\$: 00,94	
Total:	R\$: 76,54	

Recolhidos pelas guias relativas à semana da expedição.

Para verificar a autenticidade do documento acesse o site:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>



selo: 1137793C3DX002244255UX266

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PNUU9-R5AWG-TG7YN-JLGLT>