



Valide aqui este documento

República Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

Sérgio Jacomino - Oficial
C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72

Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-050 - Tel.: 3218-0526
www.quinto.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 63.803 ficha 01

São Paulo, 25 de Março de 19 94

IMÓVEL: A LOJA nº 306 da Rua Rego Freitas, localizada no pavimento térreo do Prédio Ibicaba, situado à Rua General Jardim, 228, 234 e 240, antigos n.ºs. 28, 28-A e 28-B, esquina da Rua Rego Freitas, 306 e 312, antigos n.ºs. 54 e 54-A, no 7º Subdistrito-Consolação, com a área construída de 50,30m2 e área útil de 43,50m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 1/16 avos no terreno.

CONTRIBUINTE: 007.068.0043-5

PROPRIETÁRIO: ARY DA SILVA RAMOS, brasileiro, casado, jornalista, RG 938.958-SSP-SP, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua Tomé de Souza, 1271.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 33.681 de 07/12/1967, deste Cartório.

RINALDO JOSÉ MONTEALBANO
Oficial Interino

Av. 1 - M. 63.803, em 25 de Março de 1994

Da escritura de 10/01/1994, Lv. 1103, fls. 63, do 27º Cartório de Notas desta Capital, e da certidão de casamento expedida aos 21/05/1946, pelo Cartório do Registro Civil do 17º Subdistrito-Moooca, desta Capital, extraída do termo nº 1039, lavrado às fls. 05, do Lv. nº 64, verifica-se que o proprietário ARY DA SILVA RAMOS, à época de sua aquisição, já era casado com ESPÉRIA DA SILVA RAMOS, cujo casamento ocorreu aos 22/06/1940, pelo regime da comunhão de bens.

SÉRGIO M. LOPES
Escrivente Habilitado

RINALDO JOSÉ MONTEALBANO
Oficial Interino

R. 2 - M. 63.803, em 25 de Março de 1994

Pela mesma escritura que deu origem a Av. 1 desta matrícula, os proprietários ARY DA SILVA RAMOS, advogado, RG 938.958-SSP-SP, e sua mulher ESPÉRIA DA SILVA RAMOS, do lar, RG 941.100-SSP-SP, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens antes da Lei 6515/77, CIC em comum 002.022.828-31, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Tomé de Souza, 1271, transmitiram a título de doação a DAISY DA SILVA RAMOS KULAIFF, brasileira

(CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3AQM8-PXTGQ-FM3RE-D3N6T>



5R1-Matricula
00063803

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3AQM8-PXTGQ-FM3RE-D3N6T>

matrícula 63.803 ficha 01
verso

sileira, advogada, RG 3.791.282-SSP-SP, CIC 667.258.958-91, - casada no regime da separação de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada - sob nº 1435, no Lv. 3 de Registro Auxiliar do 13º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, com PAULO MARCELO KULAIF, - brasileiro, do comércio, RG 4.652.686-SSP-SP, CIC nº..... 372.133.938-04, residente e domiciliada nesta Capital, à Rua Peixoto Gomide, 1967, apto. 81, o imóvel objeto desta matrícula, ao qual foi atribuído o valor de CR\$ 3.814.627,91 (três milhões, oitocentos e quatorze mil, seiscentos e vinte e sete cruzeiros reais e noventa e um centavos), no qual se inclui o valor do usufruto.

SERGIO A. M. LOPES
Escrivão Habilitado

RINALDO JOSÉ MONTEALBANO
Oficial Interino

R. 3 - M. 63.803, em 25 de Março de 1994

Pela mesma escritura que deu origem a Av. 1 desta matrícula, - os doadores ARY DA SILVA RAMOS, e sua mulher ESPÉRIA DA SILVA RAMOS, já qualificados, reservaram para si o usufruto vitalício do imóvel matriculado, avaliado em CR\$ 3.814.627,91 (três milhões, oitocentos e quatorze mil, seiscentos e vinte e sete cruzeiros reais e noventa e um centavos), no qual se inclui o valor da nua propriedade, onde figura como nu-proprietária - DAISY DA SILVA RAMOS KULAIF, casada com PAULO MARCELO KULAIF, já qualificados; de modo que com a morte de um dos doadores, a sua parte fica pertencendo ao superstite.

SERGIO A. M. LOPES
Escrivão Habilitado

RINALDO JOSÉ MONTEALBANO
Oficial Interino

Av. 04 / 63.803 *acréscimo de usufruto*
Em 11 de outubro de 2021 - Prot. 356.406 (13/09/2021)
Selo n. 113571331UH000362112UD21J

Atendendo ao requerimento datado de 13 de setembro de 2021 e certidão de óbito matrícula n. 112375.01.55.2013.4.00073.163.0011876-12, expedida aos 11/09/2021, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 28.º Subdistrito Jardim Paulista, desta Capital, procedo à presente averbação para constar que em razão do óbito da usufrutuária **ESPERIA DA SILVA RAMOS**, ocorrido em 14 de dezembro de 2013, sua parte no >usufruto do imóvel objeto desta matrícula, registrado sob n. 03 nesta matrícula, foi acrescida à do usufrutuário **ARY DA SILVA RAMOS**, já qualificado. Valor venal de

(continua na ficha 02)



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

República Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

Sérgio Jacomino - Oficial
C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72

Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-050 - Tel.: 3218-0526
www.quinto.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula
63.803

Ficha
02

de São Paulo

CNS-CNJ 11.357-1

São Paulo, **11 de outubro de 2021**

referência: R\$ 28.396,67 (proporcional).

Jâmison
JÂMISON DE OLIVEIRA NASCIMENTO
Escrevente Autorizado

Av. 05 / 63.803 *cancelamento do usufruto*
Em 11 de outubro de 2021 - Prot. 356.406 (13/09/2021)
Selo n. 113571331AE000362113RP213

Atendendo ao mesmo requerimento mencionado na Av. 04, instruído com a certidão de óbito matrícula n. 115048.01.55.2014.4.00039.284.0008600-14, expedida aos 27/06/2014, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 19.º Subdistrito Perdizes, desta Capital, procedo à presente averbação para constar o cancelamento do usufruto registrado sob n. 03 nesta matrícula, em razão do óbito do usufrutuário **ARY DA SILVA RAMOS**, ocorrido em 27 de junho de 2014. Valor venal de referência: R\$ 56.793,34 (proporcional).

Jâmison
JÂMISON DE OLIVEIRA NASCIMENTO
Escrevente Autorizado

R. 06 / 63.803 *compra e venda*
Em 10 de dezembro de 2021 - Prot. 360.098 (06/12/2021)
Selo n. 113571321UJ000382497TQ211

Pelo instrumento particular datado de 30 de novembro de 2021, a proprietária, **DAISY DA SILVA RAMOS KULAIF**, RG 37912823-SSP/SP, filha de Esperia da Silva Ramos e de Ary da Silva Ramos, e-mail: daisy.kulaif@gmail.com, casada com PAULO MARCELO KULAIF, comerciante, RG 46526894-SSP/SP, filho de Abrão Abud Kulaif e de Odette Nasser Kulaif, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Peixoto Gomide, n. 1.967, Jardim Paulista, já qualificados, transmitiu, por venda feita, a **TATIANE MERLOS KULAIF**, brasileira, advogada, RG 28.704.390-3-SSP/SP, CPF 221.299.148-70, filha de Célia de Freitas Merlos e de Valter Merlos, e-mail: tatimerlosk@gmail.com, e seu marido **LUCAS DA SILVA RAMOS KULAIF**, brasileiro, advogado, RG 37.702.441-7-SSP/SP, CPF 333.547.858-45, filho de Daisy da Silva Ramos Kulaif e de Paulo Marcelo Kulaif, casados aos 26/02/2011, sob o regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados em Araraquara, neste Estado, na

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3AQM8-PXTGQ-FM3RE-D3N6T>

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

Valide aqui
este documentoValide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3AQMB-PXTGQ-FM3RE-D3N6T>

Matrícula

63.803

Ficha

02

Verso

avenida Aparecida Carlota Fontana Miquelim, n. 194, F10, Residencial Portal dos Oitis, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 2.538.000,00, satisfeito do seguinte modo: R\$ 888.300,00 com recursos próprios; e R\$ 1.649.700,00 financiados pelo BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A. Valor venal de referência: R\$ 170.380,00.

CASSIA REGINA PADOVINI DERANIAN
Escrevente Substituta

R. 07 / 63.803 *alienação fiduciária*

Em 10 de dezembro de 2021 - Prot. 360.098 (06/12/2021)
Selo n. 113571321WA000382498HM21O

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R. 06, os proprietários, **TATIANE MERLOS KULAIF** e seu marido **LUCAS DA SILVA RAMOS KULAIF**, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, transferindo sua propriedade resolúvel ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, CNPJ 90.400.888/0001-42, com sede nesta Capital, na avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n. 2235 e 2041, para garantia da dívida de R\$ 1.649.700,00, que juntamente com R\$ 126.900,00 referente aos custos Cartorários e Imposto de Transferência de Bens Imóveis - ITBI, perfaz a dívida de R\$ 1.776.600,00, que será paga no prazo de 360 meses, em prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 30/12/2021, com prazo de carência de 30 dias para intimação em caso de inadimplência. Juros: às taxas efetiva de 9,9900% ao ano, nominal de 9,5598% ao ano, efetiva de 0,7967% ao mês e nominal de 0,7967% ao mês. Avaliação do imóvel: R\$ 2.538.840,00. As demais cláusulas e condições pactuadas pelos contratantes constam do instrumento arquivado neste Registro.

CASSIA REGINA PADOVINI DERANIAN
Escrevente Substituta

Av. 08 / 63.803 *consolidação da propriedade*

Em 23 de agosto de 2023 - Prot. 372.591 (28/10/2022)
Selo n. 113571331UT000567286DQ235

Atendendo ao requerimento datado de 27 de outubro de 2022, firmado pelo credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A**, já qualificado, e à vista da regular notificação feita aos devedores fiduciantes, **TATIANE MERLOS KULAIF** e seu marido

(continua na ficha 03)



Valide aqui este documento

República Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

Sérgio Jacomino - Oficial
C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72

Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-050 - Tel.: 3218-0526
www.quinto.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 113571.2.0063803-10
5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

CNS-CNJ 11.357-1

São Paulo, 23 de agosto de 2023

Matrícula
63.803

Ficha
03

LUCAS DA SILVA RAMOS KULAIIF, já qualificados, da certidão do decurso do prazo sem purgação da mora, devidamente arquivada junto ao processo de intimação, neste Registro de Imóveis e do requerimento datado de 10/08/2023, firmado pelo credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, já qualificado, procedo à averbação da consolidação da propriedade, do imóvel objeto desta matrícula, em nome do credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, já qualificado, em virtude de ter decorrido o prazo sem que os devedores fiduciantes tenham efetuado o pagamento das prestações e demais encargos em atraso. Recolhido o imposto de transmissão devido em 14/08/2023, dá-se à presente, para efeitos fiscais, o valor de R\$ 2.538.840,00. Valor venal de referência R\$ 219.755,00.


DÉBORA OLIVEIRA DE ARAUJO LEIS
Escrevente Autorizada

Av. 09 / 63.803 *leilões negativos*
Em 05 de janeiro de 2024 - Prot. 389.650 (12/12/2023)
Selo n. 113571331SH000612746XP249

Atendendo ao requerimento datado de 12 de dezembro de 2023, procedo à presente averbação para constar que restaram negativos o 1.º e o 2.º públicos leilões de venda do imóvel objeto desta matrícula, nos termos do artigo 27 da Lei n. 9.514/97, conforme editais publicados em 16/11/2023, 17/11/2023, 18/11/2023 e autos negativos de 29/11/2023 e 30/11/2023, passados pelo leiloeiro oficial Alexandre Travassos, inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob n. 951. Foi apresentado, ainda, o termo de quitação datado e 12/12/2023, subscrito pelo **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado.


SUÊNIA DAYSE FERNANDES OLIVEIRA MESQUITA
Escrevente Autorizada

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3AQM8-PXTGQ-FM3RE-D3N6T>

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



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3AQM8-PXTGQ-FM3RE-D3N6T>

O 25º Subdistrito - Pari pertence ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 01/01/1972 até a presente data, tendo pertencido anteriormente aos 15º e 3º Registros. O 5º Subdistrito - Santa Efigênia pertence ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 21/11/1942 até a presente data, tendo pertencido anteriormente aos 8º, 2º e 3º Registro. O 7º Subdistrito - Consolação pertence ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 26/12/1927 à 09/08/1931 passando novamente a pertencer ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 02/03/1932 até a presente data, tendo pertencido anteriormente a esses dois períodos ao 4º Registro de Imóveis.

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP - Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2 de 24 de agosto de 2001, devendo se conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula tem situação jurídica noticiada integralmente nesta cópia reprográfica, abrangendo **ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS** que tenham sido objeto de registro ou averbação, bem como indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 25/02/2025.

CERTIFICO, mais, que a presente certidão é reprodução autêntica do livro 2 a que se refere, extraída nos termos do § 1º do art. 19 da Lei 6.015/73.

"A pesquisa não abrange a ocorrência de indisponibilidade de bens relativa pessoas sem indicação de CPF/CNPJ nos registros de origem (Art. 13 e Art. 14 § 3º do Prov. CNJ 39/2014). Para a realização de qualquer negócio imobiliário consulte a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. www.indisponibilidade.org.br"

CNM: 113571.2.0063803-10

São Paulo, 28 de fevereiro de 2025.

Emitido por: Mattheus

AO OFICIAL	R\$:	44,20
AO ESTADO	R\$:	12,56
À SEC. FAZENDA	R\$:	8,60
AO SINOREG	R\$:	2,33
AO TR. JUSTIÇA	R\$:	3,03
AO MUNICÍPIO	R\$:	0,90
AO MP	R\$:	2,12
TOTAL	R\$:	73,74

o selo digital abaixo poderá ser
consultado no site:
<https://selodigital.tjsp.jus.br/>



PROTOCOLO: 1.113.159



Cod. Seg.:

5o.103681492633430276016134/230621265851113159MAT63803

1135713C3DE000739133DK25M

A presente certidão reflete a situação jurídica do imóvel desta matrícula até o dia útil anterior. Esta certidão tem plena validade em todo o território nacional, a qualquer tempo, sendo que, na hipótese de utilização para lavratura de escritura o prazo de validade é de 30 (trinta) dias (Decreto 93.240/86, art. 1º, IV)