



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

matrícula 71.566 ficha 01

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

São Paulo, 11 de agosto de 19 99

IMÓVEL: LOJA nº 343 ou LOJA C, localizada no andar térreo do "EDIFÍCIO ARCO IRIS", situado à avenida Nove de Julho, nº 343, no 7º SUBDISTRITO-CONSOLAÇÃO, tendo uma área útil de 200,10m² e a área total construída de 200,10m², cabendo-lhe uma fração ideal de 1,6700% no terreno.

CONTRIBUINTE: 006.033.0734-5.

PROPRIETÁRIA: CASA RIO PRATA S/A. INDÚSTRIA, COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO DE MÁQUINAS E APARELHOS DE CONTROLE, com sede na Cidade do Rio de Janeiro-RJ, à rua Frei Caneca, nº 156, inscrita no CGC/MF sob nº 33.137.696/0001-51.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 109.942 de 17/06/1975, deste Oficial de Registro de Imóveis.

WAGNER GIANNELLA
Substituto

**** **** ****

R. 01 - M. 71.566, em 11 de agosto de 1999

Por escritura de 03/05/1999, do 5º Ofício de Notas da Cidade do Rio de Janeiro-RJ, lavrada no Livro nº SC-035-E às fls. 74, a proprietária CASA RIO PRATA S/A. INDÚSTRIA, COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO DE MÁQUINAS E APARELHOS DE CONTROLE, já qualificada, transmitiu por VENDA feita a SWEDA INFORMÁTICA LTDA., com sede na Cidade de São Paulo-SP, à rua Bartolomeu de Gusmão, nº 521, inscrita no CGC/MF sob nº 53.485.215/0001-06, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 51.897,40 (cinquenta e um mil, oitocentos e noventa e sete reais e quarenta centavos).

CASSIA REGINA PADOVINI
Escrevente

WAGNER GIANNELLA
Substituto

***** **** *****

R. 2 / 71.566 venda e compra
Em 16 de julho de 2002 - Prot. 164.282 (04/07/02)

Pela escritura de 17 de maio de 2002, lavrada no Cartório do 5.º Ofício de Notas, Sucursal - Centro, da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, Livro SC074-E, folha n.º 155, a proprietária SWEDA INFORMÁTICA LTDA., já qualificada, transmitiu por venda feita a CASA RIO PRATA S/A. INDÚSTRIA, COMÉRCIO E

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QXY2H-XR5K8-GNWWAF-LAD2X>



5R1-Matricula
00071566

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



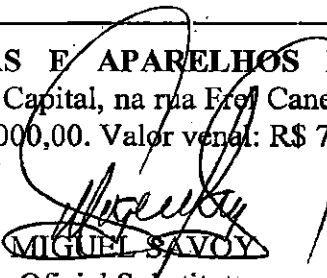
Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QXY2H-XR5K8-GNWAFLAD2X>

matrícula
71.566

ficha
01
verso

IMPORTAÇÃO DE MÁQUINAS E APARELHOS DE CONTROLE, CNPJ 33.137.696/0001-51, com sede nesta Capital, na rua Fref Caneca, n.º 156, o imóvel objeto desta Matrícula pelo preço de R\$ 30.000,00. Valor venal: R\$ 74.863,00.


MIGUEL SAVOY
Oficial Substituto

R. 3 / 71.566 *dação em pagamento*
Em 15 de outubro de 2002 - Prot. 166.001 (20/09/02)

Pela escritura de 17/09/2002, lavrada pelo 25.º Tabelião de Notas desta Capital, no Livro n.º 1.452, páginas n.ºs 228/239, a proprietária **CASA RIO PRATA S/A. INDÚSTRIA, COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO DE MÁQUINAS E APARELHOS DE CONTROLE**, já qualificada, transmitiu a título dação em pagamento a **DIRCE FRANCESCHINI**, brasileira, viúva, empresária, RG 2.529.902-5/SSP-SP, CPF 134.280.228-40, residente e domiciliada nesta Capital, na rua Sales Júnior, n.º 171, 14.º andar, o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$ 250.000,00. Valor Venal R\$ 74.863,00.


CÁSSIA REGINA PADOVINI
Escrevente Autorizada

R. 4 / 71.566 *venda e compra*
Em 16 de janeiro de 2006 - Prot. 189.545 (29/12/05)

Pela escritura de 21 de dezembro de 2005, lavrada pelo 25.º Tabelião de Notas desta Capital, no Livro n.º 1.668, folha n.º 349, a proprietária **DIRCE FRANCESCHINI**, já qualificada, residente e domiciliada nesta Capital, na rua Sales Junior, n.º 171, apartamento n.º 141, transmitiu por venda feita a **ROFRANN IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÃO LTDA.**, CNPJ 07.702.077/0001-52, com sede nesta Capital, na avenida Nove de Julho, n.º 305, Parte A, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 90.000,00. Valor atribuído pela PMSP: R\$ 131.348,52.


MARCO ANTONIO VIOLIN
Oficial Substituto

(continua na ficha 2)





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

de São Paulo

CNS-CNJ 11.357-1

São Paulo, 04 de janeiro de 2022

Matrícula
71.566

Ficha
02

Av. 05 / 71.566 *alteração da denominação social*
Em 04 de janeiro de 2022 - Prot. 360.383 (13/12/2021)
Selo n. 113571331BH000389509HM22I

Pela cédula de crédito bancário n. 10273220, emitida aos 28 de outubro de 2021 e certidão de inteiro teor expedida aos 24/11/2021, pela Junta Comercial do Estado de São Paulo do instrumento particular de alteração do contrato social datado de 28/11/2020, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob n. 514.574/20-3 e Nire n. 3560320114-7, em 18/12/2020, procedo à presente averbação para constar que **ROFRANN IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÃO LTDA.**, já qualificada, transformou sua forma societária de empresa limitada para empresa individual de responsabilidade limitada e alterou sua denominação social para **ROFRANN IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÃO EIRELI**, CNPJ 07.702.077/0001-52, com sede nesta Capital, na rua Japuanga, n. 94, Alto de Pinheiros.

CASSIA REGINA PADOVINI DERANIAN
Escrevente Substituta

R. 06 / 71.566 *alienação fiduciária*
Em 04 de janeiro de 2022 - Prot. 360.383 (13/12/2021)
Selo n. 113571321BN000389510XR225

Pela mesma cédula de crédito bancário mencionada na Av. 05, emitida por **MARIA KADHIJA FRANCESCHINI**, brasileira, solteira, maior, proprietária de empresa, filha de Rosana Franceschini e de Afran Azra, RG 50.492.666-4-SSP/SP, CPF 425.731.048-00, residente e domiciliada nesta Capital, na rua Japuanga, n. 94, Vila Ida, endereço eletrônico: khadija@escolacatatau.com.br, a proprietária, **ROFRANN IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÃO EIRELI**, já qualificada, alienou 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. 2.041 e 2.235, Bloco A, para garantia da dívida de R\$ 426.015,07, que juntamente com R\$ 19.978,95 referente ao valor do IOF financiado; e R\$ 3.300,00 referente ao pagamento de despesas acessórias ao financiamento - tarifa de avaliação de garantia; perfaz a dívida de R\$ 449.294,02, que será paga no prazo de 240 meses, em prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 28/12/2021, com prazo de carência de 30 dias para intimação em caso de inadimplência. Juros: às taxas efetiva de 15,3895% ao ano e de 1,2000% ao mês. Avaliação do imóvel: R\$

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QXY2H-XR5K8-GNWAF-LAD2X>



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 documentoValide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QXY2H-XR5K8-GNAAF-LAD2X>

Matrícula

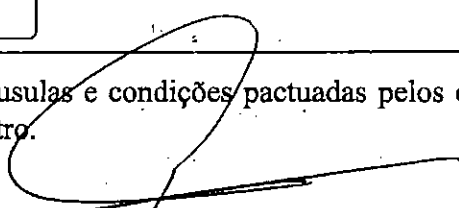
71.566

Ficha

02

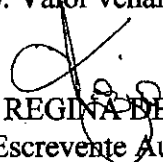
Verso

1.556.350,00. As demais cláusulas e condições pactuadas pelos contratantes constam da cédula arquivada neste Registro.


CASSIA REGINA PADOVINI DERANIAN
Escrevente Substituta

Av. 07 / 71.566 *consolidação da propriedade*
Em 30 de outubro de 2023 - Prot. 370.327 (24/08/2022)
Selo n. 113571331WS000592068MB23P

Atendendo ao requerimento datado de 05 de outubro de 2022, firmado pelo credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado, e à vista da regular notificação feita a devedora fiduciante **ROFRANN IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÃO EIRELI**, já qualificada, 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 10/10/2023, firmado pelo credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado, procedo à averbação da consolidação da propriedade, em nome do credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado, em virtude de ter decorrido o prazo sem que a devedora fiduciante tenha efetuado o pagamento das prestações e demais encargos em atraso. Recolhido o imposto de transmissão devido em 16/08/2023, dá-se à presente, para efeitos fiscais, o valor de R\$ 1.556.350,00. Valor venal de referência R\$ 496.838,00.


ALESSANDRA REGINA DEFAZIO DA NÓBREGA
Escrevente Autorizada

Av. 08 / 71.566 *leilões negativos*
Em 15 de abril de 2024 - Prot. 393.481 (25/03/2024)
Selo n. 113571331VB000639815PI24N

Atendendo ao requerimento datado de 13 de março de 2024, 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 19/02/2024, 20/02/2024 e 21/02/2024 e autos negativos de 04/03/2024 e 06/03/2024, passados pela leiloeira oficial, Ana Claudia Carolina Campos Frazão, inscrita na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob n. 836. Foi apresentado, ainda,

(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

CNM: 113571.2.0071566-01

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

71.566


Ficha

03

de São Paulo
CNS-CNJ 11.357-1

São Paulo, **15 de abril de 2024**

o termo de quitação datado de 15/03/2024 subscrito pelo **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado.


DÉBORA OLIVEIRA DE ARAUJO LELIS
Escrevente Autorizada

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QXY2H-XR5K8-GNWWAF-LAD2X>

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/QXY2H-XR5K8-GNWWAF-LAD2X>

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: 113571.2.0071566-01

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: 1.113.160



Cod. Seg.:

5o.103681492633430276016134/230621265851113160MAT71566

1135713C3WY000739132WP258

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)