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

matrícula 71.566 | ficha 01

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).

WAGNER GIANNELLA
Substituto

CASSIA REGINA PADOVINI
Escrevente

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

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/65MYD-QETUU-DJK8Y-WYRZ4

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Código Segurança: 5o.962814963310442772091 34/21416127408118675 9MAT71566

Valide aqui
este documento

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 Frei 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 este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/65MYD-QETUU-DJK8Y-WYRZ4

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Código Segurança: 5o.96281496331044277209134/21416127408118675 9MAT71566

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

Matrícula	Ficha
71.566	02

São Paulo, **04 de janeiro de 2022**

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/65MYD-QETUU-DJK8Y-WYRZ4

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

ri digital | 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/65MYD-QETUU-DJK8Y-WYRZ4

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)

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

CNM: 113571.2.0071566-01

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo
CNS-CNJ 11.357-1

Matrícula	Ficha
71.566	03

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/65MYD-QETUU-DJK8Y-WYRZ4

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

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 23/02/2026.

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, 26 de fevereiro de 2026.

Emitido por: Eduarda

AO OFICIAL	R$:	45,88
AO ESTADO	R$:	13,04
À SEC. FAZENDA	R$:	8,92
AO SINOREG	R$:	2,41
AO TR. JUSTIÇA	R$:	3,15
AO MUNICÍPIO	R$:	0,94
AO MP	R$:	2,20
TOTAL	R$:	76,54

PROTOCOLO: 1.186.759

Cod. Seg.:
5o.962814963310442772091 34/21416127408118 6759MAT71566

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

1135713C3LC000853338NV26W

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)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/65MYD-QETUU-DJK8Y-WYRZ4

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar