

O Décimo Quinto Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.

111252.2.0253724-69

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO
GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

MATRÍCULA
253.724

FICHA
001

Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2

São Paulo, 27 de Dezembro de 2016

IMÓVEL: Apartamento nº 1112, localizado no 11º pavimento do condomínio denominado "Ph.D - Personal Home Design", situado na Rua Dr. Rubens Meirelles, nº 99, no 35º Subdistrito, Barra Funda, com a área privativa de 62,360m²; a área comum de 46,532m²., (já incluída a área correspondente a 01 (uma) vaga de garagem para veículo, indeterminada, localizada na garagem coletiva do condomínio), e a área total de 108,892m²., equivalente a uma fração ideal de 15,337m²., no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio; e, o coeficiente de proporcionalidade de 0,49400%.

Cadastrado na Municipalidade sob nº 197.019.0018-8 (em maior área).

PROPRIETÁRIA: ESSER ALASKA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF. sob nº 12.399.315/0001-32, com sede nesta Capital, na Rua Haddock Lobo, nº 1.307, 14º andar, no Bairro Cerqueira César.

TÍTULO AQUISITIVO: Registrado sob nº 13 em 11/11/2011 na matrícula nº 78.986; (Averbação nº 20 e Registro nº 21 de 27/12/2016 da referida matrícula), deste Registro.

O Escrevente Autorizado, (Gilberto Bonício). O Oficial Substituto,  (Nelson Amoroso).

Av.1 - 253.724 - São Paulo, 27 de dezembro de 2016.
(prenotação nº. 786.441 - 30/11/2016).

a) Conforme Averbação nº 15 de 24/09/2013 da matrícula originária nº 78.986, a empresa proprietária ESSER ALASKA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., qualificada anteriormente, submeteu o imóvel objeto desta matrícula, ao regime de afetação, em consonância com os Artigos 31-A

Continua no Verso

(K) PROTOCOLO 1132654-253724

MATRÍCULA (CNM)
111252.2.0253724-69

MATRÍCULA
253.724

FICHA
001
VERSO

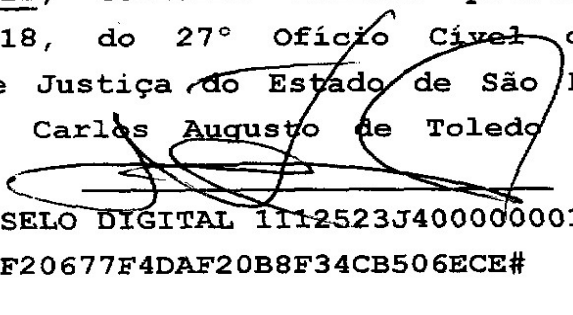
a 31-F da Lei 4591/64, introduzidos pela Lei 10.931 de 02/08/2004; e, b) Conforme Registro nº 16 de 25/07/2014 da matrícula originária nº 78.986, a empresa proprietária ESSER ALASKA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., qualificada anteriormente, hipotecou o imóvel objeto desta matrícula, ao BANCO SAFRA S/A., inscrito no CNPJ/MF. sob nº 58.160.789/0001-28, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista, nº 2.100, para garantir dívida no valor de R\$30.000.000,00.

O Escrevente Autorizado, (Gilberto Bonício). O Oficial Substituto,  (Nelson Amoroso).

#MD5:A5933E814C28D7ED07EDB6FAC914FB03#

Av.2 - 253.724 - São Paulo, 13 de junho de 2019.

PROT. INDISP. 201905.2012.00808776-IA-170 - 20/05/2019

Do comunicado nº 201905.2012.00808776-IA-170, emitido em 20 de maio de 2019, pela Central de Indisponibilidade, nos termos do item 404.2 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, é feita a presente averbação para constar que a proprietária ESSER ALASKA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 12.399.315/0001-32, está com seus bens INDISPONÍVEIS, conforme decisão proferida nos autos nº 0001986532018, do 27º Ofício Cível de São Paulo/SP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. O Escrevente autorizado, Carlos Augusto de Toledo Camargo. O Oficial Substituto,  (Paulo Ademir Monteiro). (SELO DIGITAL 1112523J4000000019945419D)
#MD5:54637EF20677F4DAF20B8F34CB506ECE#

Continua na ficha 002

MATRÍCULA (CNM)
111252.2.0253724-69

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO
GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2

MATRÍCULA
253.724

FICHA
002

São Paulo, 16 de Agosto de 2019

Av.3 - 253.724 - São Paulo, 16 de agosto de 2019.

PROT. INDISP. 201908.1316.00897813-TA-091 - 14/08/2019

Do comunicado nº 201908.1316.00897813-TA-091, emitido em 13 de agosto de 2019, pela Central de Indisponibilidade, nos termos do item 404.2 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, é feita a presente averbação para constar o CANCELAMENTO da indisponibilidade dos bens da proprietária ESSER ALASKA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 12.399.315/0001-32, não mais prevalecendo o gravame constante da Av.02 da matrícula, ficando em consequência cancelada a referida averbação. O Escrevente autorizado, Carlos Augusto de Toledo Camargo. O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro). (SELO DIGITAL 1112523J4000000024936519L)
#MD5:E79BA5A31971CEE6BECFB071A586E6D2#

Av.4 - 253.724 - São Paulo, 14 de janeiro de 2020.

PRENOTAÇÃO nº. 876.877 - 13/01/2020

Nos termos do instrumento particular de 06 de fevereiro de 2019, é feita esta averbação para constar que o credor BANCO SAFRA S/A., qualificado anteriormente, autorizou o desligamento do imóvel objeto desta matrícula, da hipoteca que o grava registrada sob nº 16 na matrícula nº 78.986 deste Registro e por extensão fica cancelado o regime de afetação averbado sob nº 15, ficando em consequência cancelada a Av.01 da presente matrícula. O Escrevente autorizado, (Walter Vicente). O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro). (SELO DIGITAL 1112523310000000362494201)

Continua no Verso

MATRÍCULA (CNM)
111252.2.0253724-69

MATRÍCULA
253.724

FICHA
002
VERSO

#MD5:4A076CB7C62335B4ED865993306195F1#

Av.5 - 253.724 - São Paulo, 14 de janeiro de 2020.

PRENOTAÇÃO n°. 875.951 - 27/12/2019

Da escritura de 16 de dezembro de 2019, do 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Cubatão/SP, Livro n° 245, Folhas 293/296, é feita esta averbação para constar que o imóvel da presente matrícula foi cadastrado individualmente sob n° 197.019.2189-4, conforme prova Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU, emitida em 10 de janeiro de 2020, pela Prefeitura do Município de São Paulo. O Escrevente autorizado, (Walter Vicente). O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro). (SELO DIGITAL 111252331000000036249720V)

R.6 - 253.724 - São Paulo, 14 de janeiro de 2020.

PRENOTAÇÃO n°. 875.951 - 27/12/2019

TRANSMITENTE: ESSER ALASKA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., empresa com sede nesta Capital, na Rua Haddock Lobo, n° 1307, 14º Andar, CNPJ n° 12.399.315/0001-32 (Certidões Negativas de Débitos do Instituto Nacional do Seguro Social e da Secretaria da Receita Federal: declaração que o imóvel objeto desta escritura está contabilmente lançado no seu ativo circulante, não constando e nunca tendo constado em seu ativo permanente).

ADQUIRENTES: NEUCIANO DE JESUS GUSMÃO, brasileiro, jogador de futebol, RG n° 5.766.591-SSP/PA, CPF n° 004.414.242-01, e sua mulher ROSANA COELHO DE LIMA

Continua na ficha 003

MATRÍCULA (CNM)

111252.2.0253724-69

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO
GERAL15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2

MATRÍCULA

253.724

FICHA

003

São Paulo, 14 de Janeiro de 2020

GUSMÃO, brasileira, do lar, RG nº 4.776.526-SSP/PA, CPF nº 006.925.412-50, casados sob o regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de Bicas, Estado de Minas Gerais, na Rua Geraldo Valle, nº 28, bairro Edgar Moreira.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 16 de dezembro de 2019, do 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Cubatão/SP, Livro nº 245, Folhas 293/296.

VALOR: R\$455.092,63 (quatrocentos e cinquenta e cinco mil, noventa e dois reais e sessenta e três centavos). O Escrevente autorizado (Walter Vicente). O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro). (SELO DIGITAL 111252321000000036249820V)

#MD5:AF208AEA4BEEF0D642EB22D61A8AAA01#

R.7 - 111252.2.0253724-69 - 4 de setembro de 2023.

PRENOTAÇÃO nº. 1.005.400 - 30 de agosto de 2023.

Nos termos do instrumento particular de 25 de agosto de 2023 - emitido eletronicamente com Protocolo: AC002763216, Data 29/08/2023 às 17:02:04, NEUCIANO DE JESUS GUSMÃO, brasileiro, jogador de futebol, RG nº 5.766.591-SSP/PA, CPF nº 004.414.242-01, e sua mulher ROSANA COELHO DE LIMA GUSMÃO, brasileira, do lar, RG nº 4.776.526-SSP/PA, CPF nº 006.925.412-50, casados sob o regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rodovia BA 99, Estrada do Côco, KM 08, Quadra 10, Lote 1, nº 99, Busca Vida Abrantes, Camaçari/BA, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE, o

Continua no Verso

MATRÍCULA (CNM)
111252.2.0253724-69

MATRÍCULA
253.724

FICHA
003
VERSO

imóvel em garantia, nos termos da Lei nº 9.514/97, à QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A., com endereço comercial na Rua Gilberto Sabino nº 215, 3º Andar, Conjuntos 33 e 34, Bairro Pinheiros, CNPJ/MF. nº 32.402.502/0001-35, para garantia da dívida de R\$419.590,21, Prazo de amortização: 240; Número de prestações: 240; Periodicidade de vencimento: mensal, Vencimento da primeira prestação: 06/10/2023; Data do Término do Prazo Contratual: 06/09/2043; Taxa de juros: Nominal: 17,2944% (a.a); Efetiva: 18,7916 (a.a); Sistema de Amortização: PRICE; Valor total do primeiro encargo, nesta data: R \$6.075,66, Custo Efetivo Total (CET): 19,6143%, Índice: MENSAL do IPCA, tornando-se por base a variação do índice do segundo mês anterior ao da assinatura deste contrato, inclusive, e o índice relativo ao segundo mês anterior ao do efetivo pagamento de cada encargo, sendo as prestações e o saldo devedor reajustados na forma e condições estabelecidas no título. Valor para fins de leilão: R \$703.000,00. O Escrevente autorizado (Renê Maurício Barska). O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro). (SELO DIGITAL 111252321000000148408423X)

Av.8 - 111252.2.0253724-69 - 4 de setembro de 2023.

PRENOTAÇÃO nº. 1.005.400 - 30 de agosto de 2023.

Nos termos do instrumento particular de 25 de agosto de 2023 - emitido eletronicamente com Protocolo: AC002763216, Data 29/08/2023 às 17:02:04, foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário Integral nº 0010745572/NDJ, Série 2023, pela fiduciária QI SOCIEDADE DE CRÉDITO

Continua na ficha 004

LIVRO Nº.2 - REGISTRO GERAL

**15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo**

Cadastro Nacional de Serventias nº. 1.125-2

MATRÍCULA (CNM)

111252.2.0253724-69

FICHA

0004

São Paulo, 04 de Setembro de 2023

DIRETO S/A., contra a fiduciante MARIANA ROCCO ESTEVES, solteira, todos já qualificados anteriormente, figurando como agente custodiante VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, nesta Capital, CNPJ/MF. nº 22.610.500/0001-88, sendo de R \$419.590,21 o valor do crédito, apurado em 25 de agosto de 2023, correspondendo ao valor vincendo, a ser resgatado na forma dela constante e garantida pela alienação fiduciária registrada sob nº 7 na presente matrícula. O Escrevente autorizado (Renê Mauricio Barska). O Oficial Substituto,

(Paulo Ademir Monteiro).

SELO

DIGITAL

111252331000000148408523T)

#MD5:37E47E69673A5F37165E356419C6BA3E#

Av.9 - 111252.2.0253724-69 - 12 de fevereiro de 2026.

Procedo a presente averbação de ofício, "ex-vi", letra "a", inciso I do artigo 213 da Lei 6.015/73, para constar na Av.8 desta matrícula, que os nomes corretos dos fiduciantes, são: NEUCIANO DE JESUS GUSMÃO e sua mulher ROSANA COELHO DE LIMA GUSMÃO, e não como constou na referida averbação. O Oficial Substituto,

(Paulo Ademir Monteiro).

#MD5:44D0D536488F8DCB8B911BC4A03B57CE#

Av.10 - 111252.2.0253724-69 - 12 de junho de 2026.

PRENOTAÇÃO nº. 1.132.654 - 18 de maio de 2026.

Continua no Verso

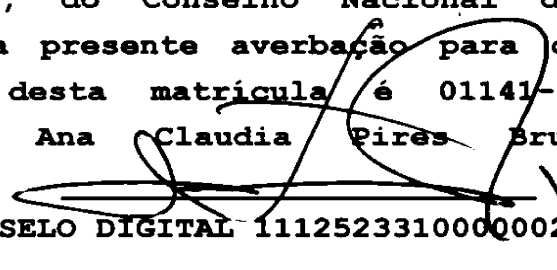
MATRÍCULA (CNM)

111252.2.0253724-69

FICHA

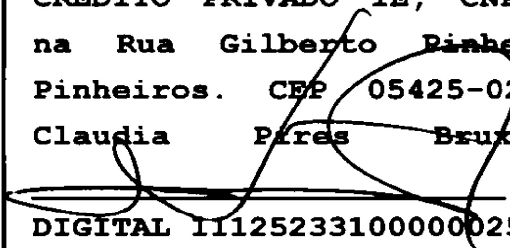
0004

VERSO

Nos termos do § 1º, letra "a", do Artigo 440-AQ, do Provimento nº 149, acrescentado pelo Provimento nº 195, de 03/06/25, do Conselho Nacional da Justiça - CNJ, procede-se a presente averbação para constar que, o CEP do imóvel desta matrícula é 01141-000. A Escrevente Autorizada, Ana Claudia Pires Bruxela. O Oficial Substituto,  (Paulo Ademir Monteiro). (SELO DIGITAL 111252331000000258687126B)

Av.11 - 111252.2.0253724-69 - 12 de junho de 2026.

PRENOTAÇÃO nº. 1.132.654 - 18 de maio de 2026.

Conforme declaração de 30 de março de 2026, da B3 S/A - BRASIL, BOLSA, BALCÃO, CNPJ. nº 09.346.601/0001-25, entidade responsável pelo registro e liquidação financeira de títulos privados, e declaração de 07 de abril de 2026, da VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, instituição custodiante, é feita a averbação para constar que desde 27 de março de 2026, o detentor da CCI nº 0010745572/NDJ, Série 2023, objeto da Av. 08 da presente matrícula é a MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE DEBT III - FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO IE, CNPJ Nº 30.982.547/0001-09, com sede na Rua Gilberto Pinheiro Sabino, nº 215, 4º andar. Pinheiros. CEP 05425-020. A Escrevente Autorizada, Ana Claudia Pires Bruxela. O Oficial Substituto,  (Paulo Ademir Monteiro). (SELO DIGITAL 1112523310000002586872269)

Av.12 - 111252.2.0253724-69 - 12 de junho de 2026.

Continua na ficha 005

LIVRO Nº.2 - REGISTRO GERAL

**15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo**

Cadastro Nacional de Serventias nº. 11/125-2

São Paulo, 12 de Junho de 2026

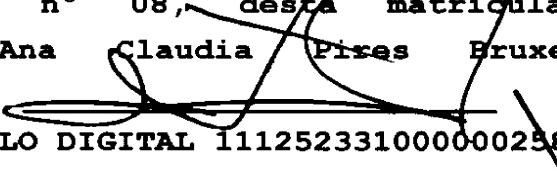
MATRÍCULA (CNM)

111252.2.0253724-69

FICHA

0005

PRENOTAÇÃO nº. 1.132.654 - 18 de maio de 2026.

Nos termos do requerimento, datado de 27 abril de 2026, é feita esta averbação, para ficar constando que o credor MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE DEBT III - FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO IE, já qualificado anteriormente, autoriza o cancelamento da Cédula de Crédito Imobiliário nº 0010745572/NDJ, Série 2023, averbada sob nº 08, desta matrícula. A Escrevente Autorizada, Ana Claudia Pires Bruxela. O Oficial Substituto,  (Paulo Ademir Monteiro). (SELO DIGITAL 1112523310000002586873267)

Av.13 - 111252.2.0253724-69 - 12 de junho de 2026.

PRENOTAÇÃO nº. 1.132.654 - 18 de maio de 2026.

Atendendo o requerimento datado de 27 abril de 2026, instruído com o comprovante de pagamento do imposto sobre transmissão de bens imóveis inter-vivos, nos termos do parágrafo 7º do artigo 26 da Lei n.º 9.514/97, procede-se a CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE do imóvel desta matrícula, em nome do fiduciário MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE DEBT III - FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO IE, já qualificado, em virtude da não purgação da mora dos fiduciantes NEUCIANO DE JESUS GUSMÃO e ROSANA COELHO DE LIMA GUSMÃO, já qualificados, no procedimento de intimação, em conformidade com o artigo 26 da Lei 9.514/97, prenotado neste Registro sob nº 1.071.738, em 18 de fevereiro de 2025, cabendo a fiduciária a obrigatoriedade de efetuar os leilões previstos no artigo 27 da referida Lei. Sendo o valor da consolidação da propriedade de R\$703.000,00. A Escrevente Autorizada, Ana

Continua no Verso

MATRICULA (CNM)	FICHA
111252.2.0253724-69	0005
	VERSO

Claudia Pires Bruxela. O Oficial Substituto,
(Paulo Ademir Monteiro). (SELO
DIGITAL 1112523310000002586874265)
#MD5: 6E6877C9659ED1D79979CEB544C6573B#

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do § 1º. do art. 19 da Lei nº. 6015/73. São Paulo, 17/06/2026 (A presente certidão é expedida e assinada eletronicamente, conforme artigos 217, da Lei 10.406/2002 e 161 da Lei 6.015/73 e Medida Provisória n.2.200 de 28/06/2001.)

15º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital ROSVALDO CASSARO Oficial PAULO ADEMIR MONTEIRO Oficial Substituto (art.20 § 5º. Lei 8935/94) José Odival Figueiredo Malheiros Edson Souza da Silva Karina Zuleika Cabreira Oficiais Substitutos (art.20 § 1º. e § 4º. Lei 8935/94) Romeu Alves da Silva José Júlio Leite Marcos Roberto Teixeira Escriturantes Autorizados (art.20 § 3º. Lei 8935/94) Rua Conselheiro Crispiniano, 29 - 3º. Andar São Paulo/SP - Telefone (11)3120-9884	15º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital Oficial R\$ 45,88 Estado R\$ 13,04 Sec. Fazenda R\$ 8,92 Reg. Civil R\$ 2,41 Trib. Justiça R\$ 3,15 Min. Público R\$ 2,20 Município R\$ 0,94 Total R\$ 76,54 SELAGEM RECOLHIDA NA GUIA 12/06/2026
--	---

"O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 DIAS A CONTAR DA DATA SUPRA PARA EFEITOS EXCLUSIVAMENTE NOTARIAIS."



Selo Digital 1112523C3000000258687526J consulte em <https://selodigital.tjsp.jus.br>



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: V9MB5-5EWG7-B7S3F-EZHNK

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Paulo Ademir Monteiro (CPF ***.994.048-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/V9MB5-5EWG7-B7S3F-EZHNK>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>