

CNM 111476.2.0027142-24

LIVRO 2 DE REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SÃO CAETANO DO SUL - SPmatrícula
27.142ficha
1

Em 16 de setembro de 2009.-

CNS 11.147-6

IMÓVEL: "A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA CONJUNTO COMERCIAL N.º 512, LOCALIZADO NO 5º PAVIMENTO, DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO THE OFFICE, SITUADO NA RUA ALEGRE, N.º 470, nesta Cidade, Comarca e Primeira Circunscrição Imobiliária, com a área privativa coberta de 75,020m², área comum coberta de 56,636m², área comum descoberta de 0,593m², perfazendo a área total de 132,249m², correspondendo a fração ideal de terreno de 0,8768%, com direito à guarda de 1 (um) veículo de passeio de porte médio, em vaga indeterminada, com uso obrigatório de manobrista, em um dos três subsolos do condomínio. Considerando o observador postado na Rua Alegre olhando de frente para o empreendimento, confronta, pela frente com o recuo de frente do edifício; pelo lado direito, com o conjunto 501; pelo lado esquerdo, com o recuo da lateral esquerda do edifício; e nos fundos com o conjunto 511, corredor de circulação das unidades, duto de pressurização, e escadarias".- **(A ABERTURA DESTA MATRÍCULA CONFORME CAPÍTULO XX, ITEM 45, ALÍNEA "B" DAS NORMAS DE SERVIÇO DA EGRÉGIA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO).**-

CADASTRO MUNICIPAL: Inscrição n.º 05-025-026 (todo o prédio).-

PROPRIETÁRIA: MOAK CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, com sede nesta cidade, na Rua Amazonas, 521, sala 101, Centro, inscrita no CNPJ sob o n.º 03.818.372/0001-18, com contrato social de constituição registrado na Jucesp sob o n.º 35216299542 em sessão de 19/05/2000, Primeira Alteração Contratual registrada na JUCESP sob o n.º 163.582/01-4, em sessão de 09/08/01 e última Alteração e Consolidação do Contrato social registrada na JUCESP sob o n.º 193.874/02-7, em sessão de 04/09/02.-

REGISTRO ANTERIOR: R.3/16325 a 16332; R.3/16346/16347; R.5/16348 a 16351; R.3/16352 a 16359, todos de 12 de julho de 2001, desta Unidade, as quais unificadas originaram a matrícula n.º 19.049 (CONDOMÍNIO - R.7/M. 19.049 de 16 de setembro de 2009).-

O Oficial

(Bel. José Fernando De Conti)

R.1 - M. 27.142, em 17 de julho de 2015.-

PRENOTAÇÃO 83.565.-

COMPRA E VENDA:- Pela Escritura Pública de oito (08) de julho de dois mil e quinze (2015), lavrada no 4º Tabelião de Notas desta Comarca, subscrita pelo Substituto da Tabelião, Floriano Fredrighi, Livro n.º 718, págs. 115 a 120, a proprietária identificada, representada por Aparecido Alves Viana, CPF/MF n.º 289.674.618-87, qualificado no título, transmitiu a unidade autônoma matriculada, cadastrada na Municipalidade local sob n.º **05.025.0586**, que, conforme consta do título encontra-se quite com as despesas condominiais, por venda feita a **APARECIDO VIANA IMÓVEIS LIMITADA**, com foro e sede na Avenida Goiás, n.º 420 nesta Cidade, CNPJ/MF n.º 50.928.084/0001-04, JUCESP sob NIRE 35.220.118.841, representado por Aparecido Alves Viana, já qualificado, pelo preço certo e ajustado de R\$260.057,97 (duzentos e sessenta mil, cinquenta e sete reais e noventa e sete centavos). A transmitente apresentou a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União expedida pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional - Secretaria da Receita Federal - Ministério da Fazenda, sob n.º 7B3F.F273.5764.D69B, emitida em 02.10.2014, válida até 07.11.2015.- Registrado por

(Bel. Ronaldo Colucci - Escrevente Autorizado)

(continua no verso)

C. 032

CNM 111476.2.0027142-24

27.142

1^a

(VERSO)

Av.2 - M. 27.142, em 15 de julho de 2016.-

PRENOTAÇÃO: 86.606.-

PENHORA: Pela Certidão de Penhora emitida via *Penhora-Online*, datada de trinta (30) de junho de dois mil e dezesseis (2016), aqui recebida na mesma data, extraído dos autos da Ação de Execução Civil, Ordem nº 16542010, auto datado de 20 de janeiro de 2016, processados perante o 3º Ofício Cível desta Comarca, promovida pela IKANNA IMÓVEIS LTDA, CNPJ nº 08.879.445/0001-03; em face de **APARECIDO VIANA IMÓVEIS LTDA**, CNPJ nº 50.928.084/0001-04, verifica-se que a unidade autônoma matriculada foi **penhorada**, para a garantia do crédito no valor de R\$640.572,66 (seiscentos e quarenta mil, quinhentos e setenta e dois reais e sessenta e seis centavos), tendo sido nomeada depositária **APARECIDO VIANA IMÓVEIS LTDA** -

Averbado por

(Ricardo Augusto Pacheco - Substituto do Oficial)

CNS 11.147-6

Av.3-M.27.142, em 27 de agosto de 2018. - PREN. 93.244 de 09 de agosto de 2018.

PENHORA: Pela Certidão de Penhora emitida via *Penhora-Online*, datada de oito (08) de agosto de dois mil e dezoito (2018), auto realizado em 08 de agosto de 2018, extraído dos autos da Execução Civil, Ordem nº 10058533420178260565, processados perante a 2ª Vara Cível desta Comarca, promovida por EDIFICIO THE OFFICE, CNPJ/MF nº 07.514.736/0001-27, em face de **APARECIDO VIANA IMÓVEIS - EIRELI**, CNPJ/MF nº 50.928.084/0001-04, a unidade autônoma matriculada, foi **PENHORADA**, para a garantia da dívida no valor de R\$10.691,14 (dez mil, seiscentos e noventa e um reais e quatorze centavos), tendo sido nomeada depositária **APARECIDO VIANA IMÓVEIS - EIRELI**.

Averbado por

(Daniel Ribas Gelsomini - Escrevente Autorizado)

Av.4 - M. 27.142, em 30 de setembro de 2021.-PREN. 105.132 de 10 de agosto de 2021.

CANCELAMENTO DE PENHORA: Do Mandado de Cancelamento de Penhora datado de quatro (04) de dezembro de dois mil e dezoito (2018), expedido pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível desta Cidade e Comarca, nos autos de Cumprimento de Sentença - Prestação de Serviços, sob nº 0008321-51.2018.8.26.0565, foi **DETERMINADO O CANCELAMENTO DA PENHORA** averbada sob nº 2, nesta matrícula.

Averbado por:

(João Henrique dos S. Menezes - Escrevente Autorizado)

Selo Digital: 111476331000000009975121F

Av.5 - M.27.142, em 20 de outubro de 2021.-PREN.105.528 de 03 de setembro de 2021.

PENHORA: Pela Certidão de Penhora emitida via *Penhora-Online*, expedida em vinte (20) de agosto de dois mil e vinte um (2021), auto realizado em 19 de fevereiro de 2021, extraído dos autos da Execução Civil nº 0002868-07.2020.8.26.0565, processados perante o 1º Ofício Cível desta Cidade e Comarca, promovida por CONSTRUTORA IPOA LTDA., CNPJ/MF nº 44.384.345/0001-61, em face da proprietária **APARECIDO VIANA IMÓVEIS - EIRELI**, CNPJ/MF nº 50.928.084/0001-04, verifica-se que a unidade autônoma matriculada, foi **PENHORADA**, para a garantia da dívida no valor de R\$37.028,85 (trinta e sete mil, vinte e oito reais e oitenta e cinco centavos), tendo sido nomeado depositária **APARECIDO VIANA IMOVEIS - EIRELI**.

Averbado por:

(João Henrique dos S. Menezes - Escrevente Autorizado)

(continua na ficha)

continua na ficha 2

LIVRO 2 DE REGISTRO GERAL - CARTÓRIO DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS
SÃO CAETANO DO SUL - SP

CNM 111476.2.0027142-24

matrícula

27.142

ficha

02

Em

20 de Outubro de 2021

CNS 11.147-6

Selo Digital: 111476331000000010168521V

Av.6 - M.27.142, em 15 de setembro de 2022.-PREN. 109.668 de 12 de agosto de 2022.

CANCELAMENTO DE PENHORA: - Pelo requerimento datado de onze (11) de agosto de dois mil e vinte e dois (2022), e do Mandado de Cancelamento do Registro de Penhora datado de dezessete (17) de dezembro de dois mil e dezoito (2018), expedido pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível desta Cidade e Comarca, nos autos de Procedimento comum - Condomínio, processados sob o nº 1005853-34.2017.8.26.0565, foi **DETERMINADO O CANCELAMENTO DA PENHORA** objeto da averbação de número 3, nesta matrícula.

Averbado por:

(Ronaldo Colucci - Substº do Oficial Interino)

Selo Digital: 111476331000000013167822I

Av.7 - M. 27.142, em 19 de outubro de 2022.-PREN. 110.048 de 16 de setembro de 2022.

CANCELAMENTO DE PENHORA: - Do Mandado de Cancelamento do Registro de Penhora datado de nove (09) de setembro de dois mil e vinte e dois (2022), expedido pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível desta Cidade e Comarca, nos autos de Cumprimento de Sentença - Pagamento com Sub-rogação, processados sob o nº 0002868-07.2020.8.26.0565, foi **DETERMINADO O CANCELAMENTO DA PENHORA** objeto da averbação de número 5 desta matrícula.

Averbado por:

(João Henrique dos S. Menezes - Substº do Oficial Interino)

Selo Digital: 111476331000000013482822G

R.8 -M.27.142, em 12 de julho de 2023.-PREN.113.060 de 28 de junho de 2023.

PERMUTA: -Pela Escritura Pública de Permuta, datada de vinte e nove (29) de maio de dois mil e vinte e três (2023), lavrada no Livro nº 861, às págs. 019 à 022, pelo 1º Tabelião de Notas da Cidade e Comarca desta Cidade e Comarca, a proprietária já qualificada, transmitiu a **unidade autônoma matriculada**, à título de **PERMUTA**, feita à **CÉSAR VINICIUS VIANA**, brasileiro, administrador de empresas, RG nº 19.970.228-7-SSP/SP, CPF/MF nº 097.067.198-90, e seu cônjuge **ANA PAULA WERNECK VIANA**, brasileira, advogada, RG nº 21.298.680-6-SSP/SP, CPF/MF nº 140.584.878-28, casados sob o regime da separação total de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, nos termos da sentença proferida em 27/08/2007, transitada em julgado em 21/09/2007, nos autos do processo nº 563/2007, que tramitou perante a 4ª Vara Cível de São Caetano do Sul - SP, residentes e domiciliados em Indaiatuba - SP, na Rua Serra do Caparaó, nº 83, pelo valor atribuído de R\$350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais). Consta no título que a transmitente apresentou a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal em 15/03/2023, com validade até 11/09/2023, código de controle nº 3372.97DC.19B8.2560.

Registrado por:

(Ronaldo Colucci - Substº do Oficial Interino)

Selo Digital: 111476321000000015606423U

(continua no verso)

C. 032

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/HR7CX-L4DKD-68MYR-TSYD5>.

CNM 111476.2.0027142-24

matrícula

27.142

ficha

02

(VERSO)

CNS 11.147-6

R.9 -M.27.142, em 28 de novembro de 2023.-PREN.114.524 de 06 de novembro de 2023.

COMPRA E VENDA: -Pela Escritura Pública de Venda e Compra, datada de cinco (05) de outubro de dois mil e vinte e três (2023), Livro nº 867, fls. 327/329, lavrada pelo 1º Tabelião de Notas desta Cidade e Comarca, os proprietários já qualificados, transmitiram a unidade autônoma matriculada, por **VENDA** feita à **VIANA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com foro e sede na Rua Amazonas, n.439, térreo, Sala 02 nesta Cidade, inscrita no CNJP/MF n. 09.291.625/0001-24, JUCESP sob NIRE 35.221.886.582, pelo preço certo e ajustado de R\$517.000,00 (quinhentos e dezessete mil reais).
Registrado por:

(Ronaldo Colucci - Escrevente Substituto)

Selo Digital: 1114763210000000166997231

Av-10 - M. 27142, em 15 de dezembro de 2025 Pren. 124.369 de 15 de dezembro de 2025

INDISPONIBILIDADE: Pelo Protocolo Indisp. sob nº 202411.0618.03687698-IA-609 datado de 06/11/2024 advindo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens emitido por **SAO PAULO -> SP - GRUPO AUXILIAR DE EXECUCAO E PESQUISA PATRIMONIAL - GAEPP TST - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO -> SP - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2A REGIAO**, em virtude do Processo nº 10002467720165020473, faço constar que foi decretada a indisponibilidade genérica dos bens de **VIANA NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA (APARECIDO VIANA IMOVEIS)**, já qualificada.

A presente averbação é feita nos termos do Prov. nº 13/2012 da E. CGJ/SP, e Prov. nº 143/2023 do CNJ. O referido é verdade e dou fé. São Caetano do Sul/SP, 15 de dezembro de 2025

Averbado por:

(FABIANI PEREIRA SALVI, Escrevente Autorizada).

Selo Digital: 111476331000000023366825A

Av.11- M.27142 em 11 de agosto de 2026.- PREN.126.928 de 29 de julho de 2026. -

PENHORA: -Pela Certidão de Penhora datada de 29 de julho de 2026, auto realizado em 06 de fevereiro de 2026, extraído do Processo de Execução Trabalhista nº 10002467720165020473, da 3ª Vara do Trabalho desta Comarca, promovida por **RICARDO MARTINS SANTIAGO**, CPF nº 101.370.238-71, em face de **APARECIDO VIANA IMOVEIS LTDA.**, CPF nº 50.928.084/0001-04 e **VIANA NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA.**, CNPJ nº 09.291.625/0001-24, verifica-se que o imóvel matriculado foi PENHORADO, para a garantia do crédito no valor de R\$689.322,54 (seiscentos e oitenta e nove mil e trezentos e vinte e dois reais e cinquenta e quatro centavos), tendo sido nomeado depositário **VIANA NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA.** Os emolumentos serão pagos a final ou no cancelamento ou quando da efetivação do registro da arrematação ou adjudicação do imóvel, conforme consignado no título, conforme Decisão de 22/07/2026.-

Averbado por:

(João Henrique dos S. Menezes - Escrevente Autorizado)

(continua na ficha)

continua na ficha 3

LIVRO 2 DE REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SÃO CAETANO DO SUL - SP

CNM 111476.2.0027142-24

matrícula

27.142

ficha

03

Em 11 de Agosto de 2026

CNS 11.147-6

Selo Digital: 111476331000000025306826G

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NA MATRÍCULA

CERTIFICA MAIS que o(s) imóveis(eis) objeto(s) da presente certidão, até esta data, tem (em) sua(s) situação (ções) com referência a alienações, constituições de ônus reais, citações em ações reais e pessoais reipersecutórias, integralmente noticiadas na presente cópia reprográfica da respectiva matrícula. Caso esta certidão seja utilizada para lavratura de escritura, será válida por 30 dias, a partir da data de sua expedição, nos termos do item 12, letra "d", Capítulo 14 das Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça. Nada mais. O referido é verdade e dá fé. São Caetano do Sul, 13/08/2026.

VALOR REC. P/ CERTIDÃO

AO OFICIAL	RS 0,00
AO ESTADO	RS 0,00
SEC. FAZENDA	RS 0,00
SINOREG	RS 0,00
T. JUSTIÇA	RS 0,00
MUNICIPIO	RS 0,00
AO M.P.	RS 0,00
TOTAL	RS 0,00

Liliana de Sousa Rochedo
Escrevente Autorizada

OS SELOS DO ESTADO E AS TAXAS
MARGADAS FORAM RECOLHIDOS
POR VERBA.

PROTOCOLO: 126928



SELO DIG.: 1114763C3000000025311126D

Consultas do selo em: <https://selodigital.tjsp.jus.br>

“ Este traslado foi confeccionado e assinado digitalmente, sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP – BRASIL, nos termos da Medida Provisória nº 2200-2 de 24/08/2001, devendo, para sua validade, ser conservado em meio eletrônico bem como comprovada a sua autoria e integridade. ”



C. 032



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: HR7CX-L4DKD-68MYR-TSYD5

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

Liliana de Sousa Rochedo (CPF ***.940.368-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/HR7CX-L4DKD-68MYR-TSYD5>

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

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/HR7CX-L4DKD-68MYR-TSYD5>.

