Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

4.º CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS
de São Paulo

matrícula 94.051 | ficha 01

São Paulo, 01 de julho de 1988

IMÓVEL:- UMA CASA E SEU RESPECTIVO TERRENO, situada à Rua -- Professor Filadelfo de Azevedo, nº 476, no 28º Sub-distrito Jardim Paulista, medindo o terreno 7,50ms. de frente, por -- 21,30ms. da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, confrontando do lado direito de quem do imóvel olha para a rua, com o prédio nº 466, - do lado esquerdo, com o prédio nº 480, ambos da mesma rua -- Professor Filadelfo de Azevedo, e nos fundos com o prédio nº 52 da Rua Domingos Leme.

CONTRIBUINTE:- 036.107.0029-7.

PROPRIETÁRIOS:- ANTONIO ABATE FILHO, brasileiro, militar, RG nº 1.538.402-SSP-SP., e sua mulher, LEILAH CRUZ ABATE, brasileira, do lar, RG. nº 3.439.845-SSP-SP., casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, inscritos no CPF. sob nº 019.005.798-04, domiciliados nesta Capital, à -- Rua João de Souza Dias, nº 504, apto. nº 121, Campo Belo.-

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 118.156, deste Registro.-

José Roberto Lorenzo Castro - Escrevente Autorizado

R.01/ 94.051 Data:- 01/julho/1988

Pela escritura datada de 15 de Junho de 1988, de Notas do -- 21º Cartório desta Capital, livro 1773, fls. 112, os proprietários, já qualificados, transmitiram por venda a SENHA ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LIMITADA, com sede nesta Capital, à Avenida George Saville Dodd, nº 480, CGC. 54.638.838/0001-34, representada por Mariana Silveira Nunes Galvão e Evanio Silveira Nunes Galvão, o imóvel, pelo valor de Cz..... $.8.000.000,00.-

Márcus A. A. Púlios
Escrevente Habilitado

José Roberto Lorenzo Castro - Escrevente Autorizado

(continua no verso)

Mod 10 - 10 000 - 5/88

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XQSZT-KE5X6-7NC2A-29JCR

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

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XQSZT-KE5X6-7NC2A-29JCR

matrícula 94.051 | ficha 01 verso | CNS: 11.349-8

R.02/94.051 Data:- 01/agosto/1988
Pela escritura datada de 12 de julho de 1988, de notas do 4º Cartório desta Capital, livro 2.002, fls. 137, a SENHA ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LIMITADA, com séde nesta Capital, já qualificada, transmitiu por venda a REGINA SCHMIDT BEDRAN, brasileira, solteira, maior, economista, RG. 4.260.316-SSP/SP e CPF. 676.838.358-20, domiciliada à rua Cutiranha, 263, no Morumbi, nesta Capital; e, CARLOS EDUARDO SCHMIDT BEDRAN, brasileiro, solteiro, maior, advogado, RG. 4.275.512-SSP/SP e CPF. 945.648.258-87, domiciliado nesta Capital, à rua João Lourenço, 625, Vila Nova Conceição, o imóvel, pelo valor de Cz$.2.000.000,00.-

José Crespo Rodrigues
Escrevente Habilitado

JOSÉ CARLOS MILANESI DE CASTRO
Escrevente Autorizado

R.03/ Data: 08/OUTUBRO/2020
Por instrumento particular da 9ª Alteração e Consolidação do Contrato Social, datado de 31 de agosto de 2020, registrado sob o nº 365.493/20-0 em 14 de setembro de 2020, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP e escritura de Ratificação de Contrato Social de 22 de setembro de 2020, de notas do 4º Tabelião desta Capital, livro nº 3.405, fls. 397/400, **CARLOS EDUARDO SCHMIDT BEDRAN** e **REGINA SCHMIDT BEDRAN**, já qualificados, transmitiram a título de conferência de bens para aumento de capital social, o imóvel desta matrícula para **GARTEN - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, CNPJ nº 03.746.413/0001-08, NIRE 35224550313, com sede nesta Capital, na Rua Domingos Leme, n. 178, Vila Nova Conceição, pelo valor de R$400.000,00. (Valor de referência: R$1.951.876,00). Protocolo nº 589.676 de 25/09/2020. Selo Digital: 1134983210000000339639208.
Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

continua na ficha 02

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

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XQSZT-KE5X6-7NC2A-29JCR

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL | CNS: 11.349-8 | **4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo** CNM 113498.2.0094051-46

matrícula 94.051 | ficha 02

R.04/ Data: 15/JULHO/2024
Por escritura de 01 de julho de 2024, de notas do 15º Tabelião desta Capital, livro nº 3.553, fls. 199/202, **GARTEN - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, já qualificada, transmitiu por venda a **NSI REAL ESTATE LTDA.**, CNPJ nº 48.440.087/0001-44, NIRE 35260158681, com sede nesta Capital, na Avenida Chedid Jafet nº 222, Bloco C, 5º andar, cj. 52 C, Vila Olímpia, o imóvel desta matrícula pelo valor de R$3.500.000,00. (Valor de referência: R$3.041.956,00). Protocolo nº 666.207 de 02/07/2024. Selo Digital: 1134983210000001060412240.
Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

Av.05/ Data: 22/MAIO/2025
Por requerimento de 15 de maio de 2025, verifica-se que NSI REAL ESTATE LTDA. passou a denominar-se **NSI VILA NOVA I SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.**, conforme prova o instrumento particular de 3ª Alteração e Consolidação de Contrato Social de 17 de julho de 2024, registrado sob o nº 277.153/24-4, em 29 de julho de 2024, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP. Protocolo nº 685.834 de 16/05/2025. Selo Digital: 1134983310000000124313625F.
Edgar Jorge Furlaneto, oficial substituto.

Av.06/ Data: 22/MAIO/2025
Por requerimento de 15 de maio de 2025, verifica-se que em virtude da transformação da NSI VILA NOVA I SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. em sociedade por ações, passou a denominar-se **NSI VILA NOVA I SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A.**, conforme prova a Ata de Reunião da Assembléia Geral Extraordinária de Acionistas realizada em 31 de julho de 2024, registrada sob os nºs 3530064918-4 e 383.618/24-1, em 17 de outubro de 2024, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP. Protocolo nº 685.834 de 16/05/2025. Selo Digital: 1134983310000000124313725D.
Edgar Jorge Furlaneto, oficial substituto.

R.07/ Data: 23/MAIO/2025
Por escritura de 16 de maio de 2025, do 4º Tabelião de Notas da cidade e comarca de Osasco, deste Estado, livro nº 1.048, fls. 299/313, sob a forma de documento eletrônico, **NSI VILA NOVA I SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A.**, já qualificada, alienou fiduciariamente a **VIA BRASIL CONSULTORIA LTDA.**, CNPJ nº 14.835.429/0001-03, NIRE 35226191990, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro

continua no verso

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/XQSZT-KE5X6-7NC2A-29JCR

matrícula 94.051 | ficha 02 verso | CNS: 11.349-8 | CNM 113498.2.0094051-46

Faria Lima nº 1811, cj. 918, sala 01, Jardim Paulistano, o imóvel desta matrícula, para garantia da dívida celebrada entre a credora e a devedora NSI GROUP INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., CNPJ nº 47.848.073/0001-00, NIRE 35239859382, com sede nesta Capital, na Avenida Chedid Jafet nº 222, Bloco C, 5° andar, cj. 52, Vila Olímpia, no valor de R$3.044.658,00, a ser pago através de 06 parcelas, cada uma no valor de R$507.443,00, vencendo a primeira no dia 20 de junho de 2025 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes. Prazo de carência: verificando-se o inadimplemento de qualquer obrigação contratual, a credoras fiduciária poderá dar inicio ao procedimento de intimação, conforme previsto no § 2º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97; e demais cláusulas e condições constantes do título. Protocolo nº 685.953 de 19/05/2025. Selo Digital: 1134983210000001243664258. Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

Av.08/ Data: 11/SETEMBRO/2026

Por instrumento particular de 27 de agosto de 2026, referido na Av.09, verifica-se que o imóvel desta matrícula possui Código de Endereçamento Postal - CEP nº **04508-011**, conforme prova a Certidão de Dados Cadastrais expedida pela Prefeitura do Município de São Paulo. Protocolo nº 708.087 de 17/04/2026. Selo Digital: 1134983E1000000154280226M. Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

Av.09/ Data: 11/SETEMBRO/2026

Por instrumento particular de 27 de agosto de 2026, subscrito pela credora fiduciária **VIA BRASIL CONSULTORIA LTDA.**, à vista da notificação feita a devedora fiduciante **NSI VILA NOVA I SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A.**, já qualificada, e da certidão de decurso de prazo sem purgação da mora, arquivada junto ao processo de intimação autuado sob o nº 3.739, neste Registro, procede-se a averbação da consolidação da propriedade do imóvel desta matrícula, em nome da credora fiduciária **VIA BRASIL CONSULTORIA LTDA.**, CNPJ nº 14.835.429/0001-03, NIRE 35226191990, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 1811, cj. 918, sala 01, Jardim Paulistano, pelo valor de R$3.090.424,36. A presente é feita nos termos do artigo 26, e parágrafos, da Lei nº 9.514/97. (Valor de referência: R$5.047.210,00). Protocolo nº 708.087 de 17/04/2026. Selo Digital: 1134983310000001542803266. Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

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

CERTIFICA a pedido de pessoa interessada, que conforme buscas realizadas até 11/09/2026, a presente certidão de Inteiro Teor é extraída nos termos do art. 19 da Lei 6.015/73, do imóvel da matrícula nº 94.051, a qual noticia integralmente as ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E CITAÇÕES DE AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS existentes, servindo ainda, como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA, caso o registro anterior e/ou a matrícula tenha sido aberta há mais de 20 anos (Provimento 20/93 da CGJSP), abrangendo integralmente mencionado período. Para fins de lavratura de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 60, "c"), a partir de sua data de emissão.

CERTIFICA mais e finalmente, que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade, podendo ser obtido relatório de conformidade da assinatura através do site https://validar.iti.gov.br.

O referido é verdade e dá fé. São Paulo, 14 de setembro de 2026.

EMOLUMENTOS	R$	45,88
ESTADO	R$	13,04
SEC. DA FAZ	R$	8,92
REG. CIVIL	R$	2,41
TRIB. JUSTIÇA	R$	3,15
IMP. MUNICIPAL	R$	0,94
MIN. PÚBLICO	R$	2,20
TOTAL	R$	**76,54**

PROTOCOLO Nº 708087

Selo Digital: 1134983C3000000154356626F
https://selodigital.tjsp.jus.br

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XQSZT-KE5X6-7NC2A-29JCR

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