



LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

128.528

ficha

01

10º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca da Capital do Estado de São Paulo

São Paulo, 16 de janeiro de 2012

Imóvel: O APARTAMENTO nº 44, localizado no 4º pavimento da Torre 2 do Condomínio "RESIDENCIAL SPIRARE LAPA", à Rua EMÍLIO GOELDI nº 545, no 14º subdistrito, Lapa, com a área privativa coberta edificada de 61,620m², área de uso comum coberta edificada de 15,724m², área total edificada de 77,344m², área comum descoberta de 36,713m², área construída + descoberta de 114,057m², nela incluída 1 vaga indeterminada na garagem localizada no prédio destinado à garagem, cabendo-lhe a fração ideal de 0,002912 no terreno descrito na matrícula nº 53.792, na qual sob nº 24 foi registrada a instituição e especificação do referido condomínio, tendo sido a convenção registrada sob nº 11.462 no Livro 3-Auxiliar desta Serventia.

Contribuinte: 099.054.0005-2, referente ao terreno.

Proprietária: NOVA MOÓCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita(o) no CNPJ sob nº 08.444.461/0001-65, com sede na Avenida Paulista, 1374, 13º Andar, Sala Nova Moóca, cidade de São Paulo.

Registro anterior: R.14/53.792 de 07 de outubro de 2009, desta Serventia.

Oficial substituta:


Thaís Leonel Singhen
* * *

Av.1 - HIPOTECA E CESSÃO FIDUCIÁRIA

Em 16 de janeiro de 2012

Conforme R.18/53.792, de 27 de abril de 2009 e Av.21/53.792 de 11 de janeiro de 2011, **NOVA MOÓCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, deu em hipoteca o imóvel objeto do condomínio, incluindo a unidade objeto da presente, ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, inscrita(o) no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42, com sede na Rua Amador Bueno, 474, cidade de São Paulo, para garantia da dívida de R\$26.420.000,00, com a data da apuração da dívida/vencimento em 18 de abril de 2012, sendo que pela Av.19/53.792 foi dado em cessão fiduciária ao mesmo credor, a totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos compromissos de venda e compra de cada uma das unidades do empreendimento imobiliário.

Oficial substituta:


Thaís Leonel Singhen
* * *

Av.2 - LIBERAÇÃO DA HIPOTECA E CESSÃO FIDUCIÁRIA

Em 27 de fevereiro de 2012 - (prenotação nº 388.413 de 17/02/2012)

Fica liberado o imóvel da hipoteca, bem como da cessão fiduciária mencionadas na Av.1, em virtude da autorização dada pelo credor nos termos do instrumento particular referido no R.3.

Escrevente Autorizada:


Selma Andrade Dantas

continua no verso



matrícula

128.528

ficha

01

verso

R.3 - VENDA E COMPRA - SFH

Em 27 de fevereiro de 2012 - (prenotação nº 388.413 de 17/02/2012)

Pelo instrumento particular de 29 de dezembro de 2011, **NOVA MOÓCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, representada por Enio Luiz Ricaldoni Wardil (CPF nº 761.088.306-97) e Mariana Pelosini Freire (CPF nº 283.988.708-85), vendeu o imóvel, pelo preço de R\$162.400,00, a **MARCIO AGOSTINHO**, RG nº 26.519.915-3-SSP-SP, CPF nº 162.575.158-31, brasileiro, consultor, solteiro, maior, residente e domiciliado na Rua Corcovado, 134, pass 2, entrada 09, apto 04, cidade de São Paulo. Parte do preço, correspondente a R\$20.771,11, foi utilizada pelo comprador de sua conta vinculada ao FGTS. (CND nº 010702011-21200461, expedida em 21/12/2011 pela RFB e Certidão Conjunta expedida em 15/02/2012 pela PGFN/SRF).

Escrevente Autorizada:

Selma Andrade Dantas

* * *

R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Em 27 de fevereiro de 2012 - (prenotação nº 388.413 de 17/02/2012)

Pelo instrumento particular referido no R.3, **MARCIO AGOSTINHO**, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel, transferindo sua propriedade resolúvel ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235, Bloco A, cidade de São Paulo, já qualificado, para garantia da importância de R\$104.696,03, pagável por meio de 240 prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira em 29/01/2012, sendo as demais cláusulas e condições as constantes do título digitalizado e microfilmado nesta data. (Enquadramento da operação: SFH).

Escrevente Autorizada:

Selma Andrade Dantas

* * *

Av.5 - CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA

Em 15 de agosto de 2025 - (prenotação nº 654.305 de 13/08/2025)

Selo Digital: 1111383311054000654305259

Nos termos do provimento nº 143 de 25 de abril de 2023, do Conselho Nacional de Justiça, procedo a esta averbação para constar que nesta data a presente matrícula

continua na ficha 02

onr
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br/

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

**LIVRO Nº 2**
REGISTRO GERAL**10.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula

128.528

ficha

02

CNM

111138.2.0128528-33

recebeu o Código Nacional de Matrícula (CNM) nº 111138.2.0128528-33.

Escrevente Autorizado:

Leonardo Enrique Alves Salina
* * ***Av.6 - CONTRIBUINTE**

Em 15 de agosto de 2025 - (prenotação nº 654.305 de 13/08/2025)

Selo Digital: 1111383311054200654305255

Do Instrumento Particular referido no registro seguinte, consta que o imóvel acha-se lançado pelo nº **099.054.0144-1** no cadastro de contribuintes da Prefeitura de São Paulo, conforme certidão de dados cadastrais expedida em 13 de agosto de 2025.

Escrevente Autorizado:

Leonardo Enrique Alves Salina
* * ***Av.7 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Em 15 de agosto de 2025 - (prenotação nº 654.305 de 13/08/2025)

Selo Digital: 111138331105450065430525Z

Fica ***cancelada*** a ***alienação fiduciária*** objeto do R.4, em virtude da autorização dada pelo(a) credor(a) **BANCO SANTANDER (BRASIL)**, já qualificado(a), nos termos do Instrumento Particular referido no registro seguinte.

Escrevente Autorizado:

Leonardo Enrique Alves Salina
* * ***Av.8 - CASAMENTO**

Em 15 de agosto de 2025 - (prenotação nº 654.305 de 13/08/2025)

Selo Digital: 1111383311054400654305251

Do Instrumento Particular referido no registro seguinte e conforme certidão de casamento (matrícula nº 115352 01 55 2014 3 00010 003 0002685-59) expedida em 13 de junho de 2025, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do Distrito de São Mateus, desta Capital, fica constando que **MARCIO AGOSTINHO**, já qualificado, ***casou-se*** em 03 de maio de 2014, no regime da comunhão parcial de bens, com **MAISE JESUS DE OLIVEIRA**, RG nº 32.238.515-5-SSP-SP, CPF nº 292.599.518-79, brasileira, bióloga, residentes e domiciliados na Rua Emilio Goeldi, nº 545, apto 44, torre 2, cidade de São Paulo-SP, continuando os contraentes a assinar os

continua no verso

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br/Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

matrícula
128.528ficha
02

verso

CNM
111138.2.0128528-33

mesmos nomes.

Escrevente Autorizado:

Leonardo Enrique Alves Salina
* * ***R.9 - COMPRA E VENDA**

Em 15 de agosto de 2025 - (prenotação nº 654.305 de 13/08/2025)

Selo Digital: 111138321105460065430525Z

Pelo Instrumento Particular nº 10197345201 de 27 de junho de 2025, **MARCIO AGOSTINHO** com anuência de seu cônjuge **MAISE JESUS DE OLIVEIRA**, já qualificados, vendeu o imóvel pelo preço de R\$530.000,00, na proporção de **50%** a **EDUARDO DA SILVA SANTOS**, CPF nº 278.011.328-66, brasileiro, advogado, solteiro, maior; e **50%** a **ANDREA DAS GRAÇAS FREITAS**, CPF nº 148.566.018-14, brasileira, fisioterapeuta, divorciada, ambos residentes e domiciliados na Rua Emilio Goeldi, nº 545, apto 55, torre 4, cidade de São Paulo-SP. (Valor Venal de Referência: R\$320.837,00).

Escrevente Autorizado:

Leonardo Enrique Alves Salina
* * ***R.10 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Em 15 de agosto de 2025 - (prenotação nº 654.305 de 13/08/2025)

Selo Digital: 111138321105490065430525T

Pelo Instrumento Particular referido no registro anterior, **EDUARDO DA SILVA SANTOS** e **ANDREA DAS GRAÇAS FREITAS**, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel, transferindo sua propriedade resolúvel a(ao) **ITAÚ UNIBANCO S/A**, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, cidade de São Paulo-SP, para garantia da importância de R\$424.000,00, pagável por meio de 358 prestações mensais e consecutivas, nelas incluídos juros às taxas nominal anual de 13,1658%, efetiva anual de 13,9900%, nominal mensal de 1,0360% e efetiva mensal de 1,0971%, vencendo-se a primeira em 27/07/2025, sendo as demais taxas de juros, cláusulas e condições as constantes do título digitalizado nesta data. (Enquadramento da operação: Taxa de Mercado).

Escrevente Autorizado:

Leonardo Enrique Alves Salina
* * *

continua na ficha 03

**LIVRO Nº 2**
REGISTRO GERAL**10.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula

128.528

ficha

03

CNM

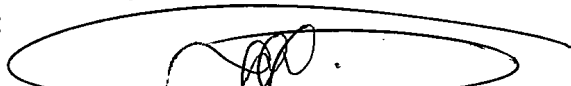
111138.2.0128528-33**Av.11 - CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP**

Em 27 de julho de 2026 - (prenotação nº 676.112 de 24/04/2026)

Selo Digital: 1111383311A8210067611226U

Nos termos do Artigo 440-AQ, § 1º "a", do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra), procedo a presente averbação para constar que o imóvel acha-se cadastrado no Código de Endereçamento Postal - CEP, sob nº 05065-110.

Escrevente Autorizado:


Magno Silva Santos
* * ***Av.12 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

Em 27 de julho de 2026 - (prenotação nº 676.112 de 24/04/2026)

Selo Digital: 1111383311A8220067611226S

Atendendo a requerimento datado de 06 de julho de 2026 e à vista da certidão de não purgação da mora pelos fiduciantes **EDUARDO DA SILVA SANTOS** e **ANDREA DAS GRAÇAS FREITAS**, já qualificados, a propriedade do imóvel objeto desta matrícula fica consolidada em nome do credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S/A**, já qualificado, que instruiu seu pedido com o comprovante de recolhimento do ITBI. (Base de cálculo para o recolhimento do ITBI - R\$546.000,00).

Escrevente Autorizado:


Magno Silva Santos
* * ***** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO******** VIDE CERTIDÃO NO VERSO ****Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br/Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

**128.528**10º Registro de Imóveis
de São Paulo - SPProtocolo nº
676112

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da matrícula nº **128528 (CNM nº 111138.2.0128528-33)**, extraída nos termos do artigo 19, da Lei 6.015/73, **reproduzindo ônus e alienações integralmente nela noticiados, servindo ainda, como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA, caso tenha sido aberta há mais de 20 anos. Retrata a situação do registro na data da expedição, devendo ser complementada com certidão da Circunscrição atual, se for o caso.**

São Paulo, 27 de julho de 2026.

Recolhimento conforme art. 12 da Lei nº 11.331/2002. Certidão já cotada no título.

Certidão assinada por Claudia Lopes Antunes, Escrevente Autorizada, 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 verificada sua autenticidade no site: www.registradores.onr.org.br informando o CÓDIGO HASH, ou ainda pela leitura do QR CODE constante no canto superior esquerdo desta.



O 13º subdistrito, BUTANTÃ, pertenceu a esta Serventia de 07/10/1939 a 11/08/1976, quando passou a pertencer ao 18º Registro, tendo antes pertencido ao 4º Registro. - O 14º subdistrito, LAPA, pertence a esta Serventia desde 07/10/1939, tendo antes pertencido ao 2º Registro (de 24/12/1912 a 28/12/1925 e de 15/05/1939 a 06/10/1939), 4º Registro (de 09/12/1925 a 25/12/1927) e 5º Registro (de 26/12/1927 a 14/05/1939). - O 39º subdistrito, VILA MADALENA, criado em 01/01/1949, pertence desde essa data a esta Serventia. Foi constituído com áreas do 13º subdistrito (Butantã) e do 14º subdistrito (Lapa). - O 45º subdistrito, PINHEIROS, criado pela Lei 8.050/63, que entrou em vigor no dia 01/01/1964, pertence a esta Serventia desde a data de sua criação. Foi constituído com áreas do 14º subdistrito (Lapa), do 13º subdistrito (Butantã) e do 20º subdistrito (Jardim América) que pertence ao 13º Registro.

Selo Digital: 1111383C3140830067611226M**ATENÇÃO**

Para lavrar escritura pública, os tabelionatos somente poderão aceitar esta certidão até trinta dias após a data de sua expedição
Rua Inácio Pereira da Rocha, nº 142, 1º andar - Vila Madalena - CEP 05432-010 - Telefone: (11) 5186-2800 - www.10risp.com.br