Valide aqui
este documento

O 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, CERTIFICA que, revendo o Livro 2 - Registro Geral, consta a matrícula do seguinte teor:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo - CNS 11.119-5

| matrícula | ficha |
|---|---|
| 108269 | 1 |

São Paulo, 29 de SETEMBRO de 2022

Imóvel: **APARTAMENTO Nº 1302**, localizado nos 13º e 14º pavimentos do condomínio **"LIMITED PINHEIROS"**, com entrada pela **Rua Alves Guimarães nº 170**, no 20º Subdistrito Jardim América, nesta cidade de São Paulo, com a área privativa principal de 106,880m² (sendo 100,820m² de área coberta + 3,860m² de terraço descoberto e 2,200m² de elemento arquitetônico), área privativa total de 106,880m² (sendo 100,820m² de área coberta + 3,860m² de terraço descoberto e 2,200m² de elemento arquitetônico), área comum total de 97,436m² (sendo 78,234m² de área coberta + 19,202m² de área descoberta), área real total de 204,316m² e coeficiente de proporcionalidade de 1,62534. O condomínio "LIMITED PINHEIROS" acha-se construído em terreno descrito na matrícula nº 102387, deste Registro de Imóveis, na qual foi registrada nesta data, sob o nº 7, a instituição e especificação de condomínio.

PROPRIETÁRIA: YUNY PROJETO IMOBILIÁRIO 20 LTDA., com sede nesta cidade de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 2.041, torre D, 9º andar, sala 29-B, CNPJ 13.877.812/0001-61.

REGISTROS ANTERIORES: R.13-56962, R.18-70958 e R.7-90312, de 15/07/2019, deste Registro de Imóveis.

Contribuintes municipais nºs 013.023.0091-1, 013.023.0092-1 e 013.023.0093-8.

Selo digital: 1111953E13683042067625222Z.

Evandro Ricardo Domingos de Araújo
Substituto

**ABERTURA DE MATRÍCULA**

AV.1-108269. 29/SETEMBRO/2022. Matrícula aberta no interesse do serviço (Provimento CGJ nº 58/1989, Capítulo XX, item 53, alínea "b"). Prenotação

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/SM99V-TAAHW-JM7PQ-X7YYP

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

matrícula 108269 | ficha 1 verso

nº 368304, em 02/09/2022, com reingresso em 09/09/2022. Selo digital: 1111953E1368304206762622X.

Averbado por _____
Evandro Ricardo Domingos de Araújo - Substituto

**TRANSPORTE DE HIPOTECA**

AV.2-108269. 29/SETEMBRO/2022. Promove-se a presente averbação para constar que pela cédula de crédito bancário nº 1016084630, emitida em 30/09/2020, firmada nesta cidade de São Paulo, prenotada sob o nº 344532, registrada sob o nº 5, na matrícula nº 102387, deste Registro de Imóveis, a proprietária deu em **HIPOTECA** de primeiro, único e especial grau, a fração ideal de **93,92336%** do imóvel da citada matrícula nº 102387 e todas as acessões, construções, instalações do condomínio **"LIMITED PINHEIROS"**, exceto às seguintes unidades nºs 508, 509, 608, 702, 704, 1103, 1105, 1109, 1111 e 1206 do "Setor Residencial", ao **ITAÚ UNIBANCO S.A**, com sede nesta cidade de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, Torre Olavo Setúbal, CNPJ 60.701.190/0001-04, para garantia da abertura do crédito no valor máximo de R$17.166.080,96, a ser liberado por meio de parcelas relacionadas no cronograma constante do anexo V do título. A devedora deverá pagar ao credor os valores devidos em razão da concessão do crédito na forma prevista no título, com juros, se a taxa Selic for superior à 8,5%: à taxa efetiva mensal de 0,427312% + percentual indicado na alínea "a", do inciso II, do artigo 12, da Lei Federal nº 8.177/1991, ora vigente ou eventualmente alterado em virtude de legislação que o modifique ou que o substitua em caso de revogação; e, se meta da taxa Selic igual ou inferior à 8,5%: à taxa efetiva mensal de 0,427312% + percentual indicado na alínea

(continua na ficha 2)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/SM99V-TAAHW-JM7PQ-X7YYP

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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo - CNS 11.119-5

matrícula 108269 | ficha 2

"b", do inciso II, do artigo 12, da Lei Federal nº 8.177/1991, ora vigente ou eventualmente alterado em virtude de legislação que o modifique ou que o substitua em caso de revogação - incidente sobre a meta da taxa Selic vigente na data de referência; o pagamento deverá ocorrer durante a realização das obras, com conclusão prevista para 07/2022. Demais cláusulas e condições constantes da cédula ao início mencionada. Em decorrência do registro da instituição de condomínio (R.7-102387), a dívida passa a ser garantida por 159 unidades autônomas. Prenotação nº 368304, de 02/09/2022, com reingresso em 09/09/2022. Selo digital: 1111953313683042067627 22H.

Averbado por _____
Evandro Ricardo Domingos de Araújo - Substituto

**CANCELAMENTO DE HIPOTECA**

AV.3-108269. 2/DEZEMBRO/2022. Promove-se a presente averbação para constar o **cancelamento** parcial da hipoteca registrada sob o nº 5, na matrícula nº 102387, referida na **AV.2-108269**, em relação ao imóvel desta matrícula, conforme autorização do credor Itaú Unibanco S/A, no instrumento particular referido no R.4-108269. Prenotação nº 370838, de 21/11/2022. Selo digital: 1111953313708382083563 22N.

Averbado por _____
Taís dos Santos Vasconcelos – Escrevente

**VENDA E COMPRA**

R.4-108269. 2/DEZEMBRO/2022. Por instrumento particular datado de 31/10/2022, firmado nesta cidade de São Paulo, prenotado sob o nº 370838, em 21/11/2022, Yuny Projeto Imobiliário 20 Ltda., já qualificada, **VENDEU** o

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/SM99V-TAAHW-JM7PQ-X7YYP

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

matrícula 108269 | ficha 2 verso

imóvel desta matrícula a **LUCIA HELENA DOMINGOS**, brasileira, solteira, empresária, RG 25.904.325-4-SSP/SP, CPF 258.689.458-83, residente e domiciliada nesta cidade de São Paulo, na Rua Helena nº 52, pelo preço de R$1.778.486,90, dos quais R$338.486,90, foram pagos com recursos próprios e R$1.440.000,00, com o financiamento referido no R.5-108269. Selo digital: 1111953213708382083822C.

Registrado por _____
Taís dos Santos Vasconcelos – Escrevente

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

R.5-108269. 2/DEZEMBRO/2022. Pelo instrumento particular referido no R.4-108269, Lucia Helena Domingos **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel desta matrícula ao **ITAÚ UNIBANCO S.A**, com sede nesta cidade de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, Torre Olavo Setubal, CNPJ 60.701.190/0001-04, para garantia de dívida no valor de R$1.440.000,00, pagável no prazo de 411 meses, em prestações mensais, sucessivas e reajustáveis na forma do título, calculadas segundo o Sistema de Amortização Constante - SAC, às taxas anuais de juros, efetiva de 9,5000%, nominal de 9,1098%, e mensais, efetiva e nominal de 0,7591%, sendo o valor da cota de amortização de R$3.503,64, que acrescida dos juros e acessórios perfaz o encargo mensal, na data do título, de R$15.248,68, vencendo-se o primeiro em 30/11/2022. Demais cláusulas e condições constantes do título. Valor atribuído ao imóvel para efeito de venda em público leilão, R$1.912.000,00. Prenotação nº 370838, de 21/11/2022. Selo digital: 1111953213708382083922A.

Registrado por _____
Taís dos Santos Vasconcelos – Escrevente

(continua na ficha 3)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/SM99V-TAAHW-JM7PQ-X7YYP

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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo - CNS 11.119-5

matrícula 108269 | ficha 3

**CORREÇÃO**

AV.6-108269. 22/FEVEREIRO/2023. Do reexame do título que deu origem ao descerramento desta matrícula, e com fundamento no artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei Federal nº 6.015/1973, promove-se a presente averbação para constar que **na área comum do imóvel desta matrícula encontra-se inserido o direito de uso de 2 (duas) vagas de garagem indeterminadas, localizadas nos subsolos do edifício.** Prenotação nº 373266, de 7/2/2023. Selo Digital: 1111953313732662099696 23Y

Averbado por _____
Rafael Alves Dornelles – Substituto

**CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**

AV.07-108.269 - 13 de dezembro de 2024. A requerimento do credor fiduciário **Itaú Unibanco S/A**, já qualificado, firmado em 19/11/2024, nesta cidade de São Paulo, instruído com a guia de recolhimento do imposto de transmissão inter vivos - ITBI, no valor de R$57.360,00, autenticada eletronicamente em 25/11/2024 pelo Banco Bradesco S/A, sob o nº 009.826.117, promove-se a presente averbação para, nos termos do art. 26, § 7º, da Lei Federal nº 9.514/1997, constar a **consolidação da propriedade** do imóvel desta matrícula em nome do fiduciário e requerente **ITAÚ UNIBANCO S/A**. A fiduciante foi intimada para satisfazer, no prazo de quinze dias, as prestações vencidas, assim como os demais encargos, inclusive despesas de cobrança e intimação. O prazo transcorreu sem que a devedora fiduciante - ou quem a representasse - houvesse purgado a mora. Prenotação nº 393547, de 28/8/2024, com reingresso em 9/9/2024. Selo Digital: 1111953311YP001133702YH24F.

Averbado por _____
Janaina Gomes da Silva - Escrevente

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/SM99V-TAAHW-JM7PQ-X7YYP

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

matrícula 108.269 | ficha 03 verso | CNM: 111195.2.0108269-11

**EFETIVAÇÃO DE PROPRIEDADE**

AV.08-108.269 - 15 de abril de 2025. Promove-se a presente averbação, autorizada no requerimento datado de 4/4/2025, firmado nesta cidade de São Paulo, prenotado sob o nº 402282, em 28/3/2025, com reingresso em 4/4/2024, para constar a **efetivação da propriedade** fiduciária em nome do **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, qualificado no R.5-108269, voltando o imóvel desta matrícula ao regime normal da propriedade no domínio pleno do credor fiduciário, tendo em conta que os leilões realizados em 25/2/2025 e 7/3/2025, foram negativos, conforme autos negativos de 1º e 2º leilões expedidos, nas mesmas datas, pelo leiloeiro oficial Eduardo Consentino, inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 616, restando, por consequência, **cancelada a propriedade fiduciária** referida no **R.5-108269**. Selo Digital: 1111195331WC001170965EB255.

Averbado por _____
Janaina Gomes da Silva - Escrevente

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/SM99V-TAAHW-JM7PQ-X7YYP

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

## CERTIDÃO DE MATRÍCULA

Nada mais consta em relação ao imóvel da matrícula certificada. A presente cópia é reprodução autêntica das fichas da referida matrícula, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei Federal nº 6.015/1973. . De tudo, dá fé. São Paulo, **29/04/2025** - 14:27

## PRAZO DE VALIDADE

Para fim de alienação e oneração, a presente certidão é valida por 30 (trinta) dias, a contar da data da sua emissão, sem reserva de prioridade, nos termos do disposto no inciso IV do art. 1ºdo Decreto Federal nº 93.240/1986 e letra "c" do item 60 do Capítulo XVI do Provimento CGJ nº 58/1989, com redação do Provimento 56/2019 (processo nº 000.02.004824-6 da 1ª Vara de Registros Públicos desta Comarca de São Paulo).

Buscas efetuadas por: **Sonia Ferreira Mendes** - Extraída por: **Sonia Ferreira Mendes**

Assinado Digitalmente

| | |
|---|---|
| Cartório | R$: 44,20 |
| Estado | R$: 12,56 |
| Ipesp | R$: 8,60 |
| Sinoreg | R$: 2,33 |
| Tribunal de Justiça | R$: 3,03 |
| Municipio | R$: 0,90 |
| MP | R$: 2,12 |
| Total | R$: 73,74 |

**Para verificar a procedência do selo eletrônico, bem como as informações referentes aos dados do Ato praticado por esta Serventia,**

**acesse o site https://selodigital.tjsp.jus.br disponível em até 24 horas conforme normativa do TJSP.**

Selo: 1111953C3CL001174517VX25W

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/SM99V-TAAHW-JM7PQ-X7YYP

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