



Valide aqui  
este documento

República Federativa do Brasil  
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

Sérgio Jacomino - Oficial  
C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72

Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-050 - Tel.: 3218-0526  
www.quinto.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula  
**110.933**

Ficha  
**01**

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo  
CNS-CNJ 11.357-1

São Paulo, 17 de fevereiro de 2023

**IMÓVEL:** Apartamento n. 608, localizado no 6.º pavimento do CONDOMÍNIO ZYZ CENTRO BY KALLAS, com acesso pela rua Florêncio de Abreu, n. 804, no 5.º Subdistrito - Santa Efigênia, com a área privativa total de 30,550m<sup>2</sup> (sendo a área privativa coberta de 30,550m<sup>2</sup> e a área privativa descoberta de 0,00m<sup>2</sup>), a área comum total de 21,435m<sup>2</sup> (sendo a área comum coberta de 16,805m<sup>2</sup> e a área comum descoberta de 4,630m<sup>2</sup>), perfazendo a área total de 51,985m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal do terreno de 0,0053595.

**CONTRIBUINTES:** 001.023.0183-2, 001.023.0184-0 e 001.023.0185-9 (área maior).

**PROPRIETÁRIA:** TOPEKA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ 12.712.409/0001-10, com sede nesta Capital, na rua João Lourenço, n. 432, sala n. 24, Vila Nova Conceição, e-mail: aline.bonaceti@grupokallas.com.br.

**REGISTRO ANTERIOR:** R. 17 de 28/09/2018 e Av. 20 (fusão) de 17/04/2020 da Matrícula n. 43.225, R. 21 de 28/09/2018 e Av. 24 (fusão) de 17/04/2020 da Matrícula n. 43.226, R. 03 de 28/09/2018 e Av. 4 (fusão) de 17/04/2020 da Matrícula n. 82.862 e R. 20 de 17/02/2023 (instituição e especificação de condomínio) da Matrícula n. 106.238, todos deste Registro de Imóveis.

Selo n. 113571311QV000508758LL23H.

RAUL CALABRIA MACARRÃO MOURA  
Escrevente Autorizado

Av. 01 / 110.933 *remissão*

Em 17 de fevereiro de 2023 - Prot. 375.817 (26/01/2023)

Selo n. 113571331VJ000508760PS23C

a) Conforme Av. 02 de 31/07/2020, da matrícula n. 106.238, a proprietária e incorporadora **TOPEKA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, submeteu o empreendimento do imóvel objeto desta matrícula, ao regime de afetação, nos termos do artigo 31-A da Lei n. 4.591/64.

b) Conforme R. 04 de 23/11/2021, da matrícula n. 106.238, o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com outras 217 unidades do edifício, encontra-se hipotecado ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, CNPJ 90.400.888/0001-42, com sede nesta Capital, na avenida Presidente Juscelino Kubstchek, n. 2.041 e 2.235, Vila Olímpia, para garantia da dívida de R\$ 18.000.000,00, que será paga no prazo 28 meses, com

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BU9A2-6SPDA-B3ACE-R8QGR>

Valide aqui  
este documentoValide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BU9A2-6SPDA-B3ACE-R8QGR>

Matrícula

**110.933**

Ficha

**01**

Verso

vencimento em 25/12/2023. Juros: (i) mensais pós-fixados: taxa efetiva de 0,214127% + taxa do CDI 100%; (ii) taxa efetiva: 2,600000% ao ano, equivalente a 0,214127% ao mês, calculados de forma exponencial "pro rata temporis" (capitalizados), com base em um ano de 252 dias úteis. Avaliação do imóvel: R\$ 32.603.020,87. As demais cláusulas e condições pactuadas pelos contratantes constam do instrumento arquivado neste Registro.

  
RAUL CALABRIA MACARRÃO MOURA  
- Escrevente Autorizado

Av. 02 / 110.933 *cancelamento parcial da remissão*  
Em 03 de julho de 2023 - Prot. 381.667 (16/06/2023)  
Selo n. 113571331MQ000550435MN23X

Pelo instrumento particular datado de 05 de junho de 2023, procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula foi desligado da hipoteca registrada sob n. 04 da matrícula n. 106.238, conforme Av. 217, feita hoje, na referida matrícula, ficando, em consequência, cancelada parcialmente a remissão objeto da Av. 01, letra B, da presente.

  
ULISSES LOPES DE OLIVEIRA PRETO  
Escrevente Autorizado

R. 03 / 110.933 *dação em pagamento*  
Em 03 de julho de 2023 - Prot. 381.276 (07/06/2023)  
Selo n. 113571321XN000550595NQ231

Pela escritura de 06 de junho de 2023, lavrada pelo 9.º Tabelião de Notas desta Capital, no livro n. 11.479, folha n. 341, a proprietária, **TOPEKA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, transmitiu, a título de dação em pagamento, a **EMPREENDIMENTOS RI-JA ADMINISTRAÇÃO E AGRICULTURA LTDA.**, CNPJ 43.281.328/0001-36, com sede nesta Capital, no largo Padre Péricles, n. 145, 9.º andar, Perdizes, o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$ 162.482,47. Valor venal de referência: R\$ 62.784,04 (proporcional).

  
JEAN CARLO LOUREIRO  
Escrevente Autorizado

(continua na ficha 02)



Valide aqui  
este documento

República Federativa do Brasil  
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

Sérgio Jacomino - Oficial  
C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72

Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-050 - Tel.: 3218-0526  
www.quinto.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

CNS-CNJ 11.357-1

São Paulo, 03 de julho de 2023

Matrícula

**110.933**

Ficha

**02**


Av. 04 / 110.933 *cancelamento da remissão*  
Em 03 de julho de 2023 - Prot. 381.276 (07/06/2023)  
Selo n. 113571331IX000550596SJ23Q

Pelo mesma escritura mencionada no R. 03, procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula foi desligado da hipoteca registrada sob n. 04 da matrícula n. 106.238, conforme Av. 253, feita hoje, na referida matrícula, ficando, em consequência, cancelada a remissão objeto da Av. 01, letra A, da presente.

  
JEAN CARLO LOUREIRO  
Escrevente Autorizado

Av. 05 / 110.933 *erro evidente*  
Em 17 de novembro de 2023 - Prot. 387.548 (30/10/2023)  
Selo n. 113571331AW000597370TE23L

Pelo instrumento particular datado de 26 de setembro de 2023 e nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a" da Lei n. 6.015/73, procedo à presente averbação para corrigir erro evidente, uma vez que, a averbação feita sob n. 04 nesta matrícula se trata da extinção do patrimônio de afetação, realizada sob a Av. 253 da matrícula 106.238, e não como constou.

  
ALESSANDRA REGINA DEFAZIO DA NÓBREGA  
Escrevente Autorizada

Av. 06 / 110.933 *alteração do cadastro municipal*  
Em 17 de novembro de 2023 - Prot. 387.548 (30/10/2023)  
Selo n. 113571331YO000597371FP235

Pelo mesmo instrumento particular mencionado na Av. 05 e certidão de dados cadastrais do imóvel - IPTU 2023, expedida aos 13/11/2023, pela Prefeitura do Município de São Paulo, procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula passou a ser cadastrado sob o n. do contribuinte: **001.023.0951-5**.

  
ALESSANDRA REGINA DEFAZIO DA NÓBREGA  
Escrevente Autorizada

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BU9A2-6SPDA-B3ACE-R8QGR>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital

Valide aqui  
este documento

CNM: 113571.2.0110933-46

Matricula

**110.933**

Ficha

**02**

Verso

**R. 07 / 110.933 compra e venda**

Em 17 de novembro de 2023 - Prot. 387.548 (30/10/2023)

Selo n. 113571321AC000597372AB23S

Pelo mesmo instrumento particular mencionado na Av. 05, a proprietária, **EMPREENHIMENTOS RI-JÁ ADMINISTRAÇÃO E AGRICULTURA LTDA.**, já qualificada, transmitiu, por venda feita, a **LUCIANO MARCON**, brasileiro, diretor de empresa, RG 63518015-SSP/SP, CPF 945.925.600-78, filho de Tailur Marcon e de Lourdes Bottini Marcon e sua mulher **NILMARA SIMUKÁUA MARCON**, brasileira, do lar, RG 62554142-SSP/SP, CPF 524.509.102-04, filha de Izabel de Oliveira e de Nilson de Oliveira Simukaua, casados aos 01/10/2015, sob o regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados em Limeira, neste Estado, na rua Genésio Meirelles, n. 25, Parque Residencial Anavec, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 228.780,00, satisfeito do seguinte modo: R\$ 45.756,00 com recursos próprios; e R\$ 183.024,00 financiados pelo BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, no âmbito do SFH. Valor venal de referência: R\$ 271.422,00.

  
ALESSANDRA REGINA DEFAZIO DA NÓBREGA  
Escrevente Autorizada

**R. 08 / 110.933 alienação fiduciária**

Em 17 de novembro de 2023 - Prot. 387.548 (30/10/2023)

Selo n. 113571321LE000597373GR23Y

Pelo mesmo instrumento particular mencionado na Av. 05 (contrato n. 0010390032), os proprietários, **LUCIANO MARCON** e sua mulher **NILMARA SIMUKÁUA MARCON**, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, transferindo sua propriedade resolúvel ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, CNPJ 90.400.888/0001-42, com sede nesta Capital, na avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n. 2.235 e 2041, para garantia da dívida de R\$ 183.024,00, que será paga no prazo de 420 meses, em prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 26/10/2023, com prazo de carência de 30 dias para intimação em caso de inadimplência. Juros: às taxas efetiva de 12,4900% ao ano, nominal de 11,8273% ao ano, efetiva de 0,9856% ao mês e nominal de 0,9856% ao mês; e Taxa de Juros Bonificada: às taxas efetiva de 11,5900% ao ano, nominal de 11,0164% ao ano, efetiva de 0,9180% ao mês e nominal de 0,9180% ao mês. Avaliação do imóvel: R\$ 315.000,00. As demais cláusulas e condições pactuadas

(continua na ficha 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BU9A2-6SPDA-B3ACE-R8QGR>Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui  
este documento

República Federativa do Brasil  
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

Sérgio Jacomino - Oficial  
C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72

Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-050 - Tel.: 3218-0526  
www.quinto.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 113571.2.0110933-46

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

110.933

Ficha

03

de São Paulo  
CNS-CNJ 11.357-1

São Paulo, 17 de novembro de 2023

pelos contratantes constam do instrumento arquivado neste Registro.

ALESSANDRA REGINA DEFAZIO DA NÓBREGA  
Escrevente Autorizada

Av. 09 / 110.933 *consolidação da propriedade*  
Em 09 de dezembro de 2025 - Prot. 415.299 (30/07/2025)  
Selo n. 113571331EJ000830292BW25F

Atendendo ao requerimento datado de 29 de julho de 2025, firmado pelo credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado, e à vista da regular notificação feita aos devedores fiduciantes, **LUCIANO MARCON** e sua mulher **NILMARA SIMUKÁUA MARCON**, já qualificados, da certidão do decurso do prazo sem purgação da mora, devidamente arquivada junto ao processo de intimação, neste Registro de Imóveis e do requerimento datado de 02/12/2025, firmado pelo credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado, procedo à averbação da consolidação da propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome do credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado, em virtude de ter decorrido o prazo sem que os devedores fiduciantes tenham efetuado o pagamento das prestações e demais encargos em atraso. Recolhido o imposto de transmissão devido em 06/11/2025, dá-se à presente, para efeitos fiscais, o valor de R\$ 315.000,00. Valor venal de referência: R\$ 293.814,00.

ALESSANDRA SOUZA DA SILVA  
Escrevente Autorizada

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BU9A2-6SPDA-B3ACE-R8QGR>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BU9A2-6SPDA-B3ACE-R8QGR>

**CERTIFICA** que presente é cópia autêntica da matrícula a que se refere e foi extraída nos termos do parágrafo 1º do art. 19 da Lei 6.015/73.

O 25º Subdistrito - Pari pertence ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 01/01/1972 até a presente data, tendo pertencido anteriormente aos 15º e 3º Registros.

O 5º Subdistrito - Santa Efigênia pertence ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 21/11/1942 até a presente data, tendo pertencido anteriormente aos 8º, 2º e 3º Registro. O 7º Subdistrito - Consolação pertence ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 26/12/1927 à 09/08/1931 passando novamente a pertencer ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 02/03/1932 até a presente data, tendo pertencido anteriormente a esses dois períodos ao 4º Registro de Imóveis.

**CERTIFICO** e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP - Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2 de 24 de agosto de 2001, devendo se conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.

CNM: 113571.2.0110933-46

São Paulo, 10 de dezembro de 2025.

Emitido por: Cecilia

AO OFICIAL	R\$:	44,20
AO ESTADO	R\$:	12,56
À SEC. FAZENDA	R\$:	8,60
AO SINOREG	R\$:	2,33
AO TR. JUSTIÇA	R\$:	3,03
AO MUNICÍPIO	R\$:	0,90
AO MP	R\$:	2,12
TOTAL	R\$:	73,74

o selo digital abaixo poderá ser consultado no site:  
<https://selodigital.tjsp.jus.br/>



PROTOCOLO: 415299



Cod. Seg.: 6830bec4-47fe-42e9-9ec6-54d1e6b4758b

1135713C3LB000830293KO25T

A presente certidão reflete a situação jurídica do imóvel desta matrícula até o dia útil anterior. Esta certidão tem plena validade em todo o território nacional, a qualquer tempo, sendo que, na hipótese de utilização para lavratura de escritura o prazo de validade é de 30 (trinta) dias (Decreto 93.240/86, art. 1º, IV)