



Valide aqui
este documento

Página 1 de 4

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
268.810

ficha
01



6º REGISTRO
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. Gruber

CNS n.º
14293-5

São Paulo, 26 de Junho de 2024

CNM 142935.2.0268810-31

IMÓVEL: O studio nº 502, localizado no 5º pavimento integrante do Subcondomínio 2 - Living In Alto do Ipiranga, do empreendimento denominado "**ALTO DO IPIRANGA**", com acesso pela Rua Eduardo Carlos Pereira, n.ºs 441 e 451, no **18º Subdistrito - Ipiranga**, possui área privativa de 24,64m², área comum de 12,72m², sendo 9,54m² de área comum coberta e 3,18m² de área comum descoberta, perfazendo a área total de 37,36m², correspondendo a uma fração ideal de 0,00143 no terreno do condomínio. O terreno no qual está construído o referido empreendimento, encerra uma área de 3.258,42m².

PROPRIETÁRIA: CBR 057 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 31.170.108/0001-56, registrada na JUCESP sob o NIRE nº 35235319570, com sede na Rua do Rócio, nº 109, 3º andar, sala 01 - Parte, Vila Olímpia, na cidade de São Paulo, SP.

REGISTROS ANTERIORES: R.4/M.174.038, feito em 23/01/2020; R.7/M.174.037, feito em 23/01/2020; R.6/M.111.170, feito em 04/02/2020; R.8/M.111.171, feito em 04/02/2020; R.6 das matrículas n.ºs 111.172 à 111.182, feitos em 04/02/2020; matrícula nº 237.553, feita em 04/02/2020; R.13/M.24.600, feito em 28/01/2020; R.2/M.237.099, feito em 31/01/2020; R.6/M.173.629, feito em 23/01/2020; R.2/237.098, feito em 31/01/2020; R.2/M.236.736, feito em 31/01/2020; R.5/M.21.817, feito em 31/01/2020; R.9/M.112.642, feito em 31/01/2020; R.7/M.45.391, feito em 31/01/2020; R.3/M.20.917, feito em 31/01/2020; R.6/M.72.236, feito em 23/01/2020; R.4/M.87.367, feito em 23/01/2020; R.7/M.170.195, feito em 23/01/2020; R.4/M.170.194, feito em 23/01/2020; matrícula nº 238.659, feita em 12/05/2020; e especificação de condomínio registrada sob nº 8 na matrícula nº 241.388, feita em 26 de junho de 2024, todas deste Registro de Imóveis.

CONTRIBUINTE: 043.040.0098-5 (em área maior).

Selo Digital: 142935311000000125411424L

Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

AV.1/268.810 - TRANSPORTE - Averbado em 26 de junho de 2024 - **Protocolo nº 840.431 de 17/05/2024** - a) Da averbação nº 2 feita em 06/11/2020, na matrícula nº 241.388 deste Cartório, conforme memorial de incorporação datado de 14 de setembro de 2020, verifica-se que a incorporação de condomínio edilício do empreendimento denominado "ALTO DO IPIRANGA", foi **submetida ao regime de afetação**, conforme previsto no artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/1964, com a redação dada pela Lei nº 10.931/2004; e, b) Do registro nº 4 feito em 21/06/2021, na matrícula 241.388 deste Cartório, verifica-se que sobre o imóvel objeto desta matrícula, em área maior, existe a **HIPOTECA**, constituída através da cédula de crédito bancário nº 1016085450, com força de escritura pública, na forma das Leis nº 4.380/64 e 5.049/66, para abertura de crédito no valor de **R\$49.200.000,00**, pagável na forma e com as demais cláusulas e condições constantes no referido instrumento, tendo como credor o **ITAÚ UNIBANCO S/A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, na cidade de São Paulo, SP.
(Selo Digital:1429353F1000000125411524R)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

CONTINUA NO VERSO

Mod. 1

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z4RVJ-JTYKT-6NY4V-4BSH7>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

Página 2 de 4

matrícula
268.810

ficha
01
verso

CNM 142935.2.0268810-31

AV.2/268.810 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA - Averbado em 12 de agosto de 2024 - **Protocolo nº 849.051 de 31/07/2024** - Pelo instrumento particular datado de 08 de julho de 2024, com força de escritura pública, na forma das Leis nºs 4.380/64 e 9.514/97, o credor: **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, já qualificado, autorizou o **cancelamento parcial da hipoteca** registrada sob nº 4 na matrícula nº 241.388 deste Cartório, e mencionada na AV.1 da presente, **tão somente com relação ao imóvel objeto desta.**

(Selo Digital:142935331000000128726924R)

Gustavo Victor Andrade de Oliveira - Escrevente Autorizado

R.3/268.810 - COMPRA E VENDA - Registrado em 12 de agosto de 2024 - **Protocolo nº 849.051 de 31/07/2024** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.2 desta, a proprietária: **CBR 057 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, transmitiu por **VENDA** feita a **ANNE MOREIRA MACEDO**, brasileira, engenheira de software, RG nº 399139461-SSP/SP, CPF nº 465.163.738-84, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua Coronel Gustavo Santiago, nº 237, Apto 14, Vila Zilda, na cidade de São Paulo, SP, pelo preço de **R\$304.176,97**, o imóvel objeto desta matrícula.

(Selo Digital:142935321000000128727024A)

Gustavo Victor Andrade de Oliveira - Escrevente Autorizado

AV.4/268.810 - CANCELAMENTO - Averbado em 12 de agosto de 2024 - **Protocolo nº 849.051 de 31/07/2024** - Fica sem efeito a referência ao regime de afetação mencionado na AV.1 desta, em virtude da transmissão realizada conforme R.3 desta matrícula.

(Selo Digital:1429353310000001287271246)

Gustavo Victor Andrade de Oliveira - Escrevente Autorizado

R.5/268.810 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Registrado em 12 de agosto de 2024 - **Protocolo nº 849.051 de 31/07/2024** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.2 desta, **ANNE MOREIRA MACEDO**, solteira, maior, já qualificada, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto desta matrícula, ao **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, já qualificado, para garantia do valor total do financiamento de **R\$231.256,65**, a ser paga por meio de 420 prestações mensais e sucessivas, no valor de R\$2.547,04, com as taxas de juros e reajuste dos encargos mencionados no título, vencendo-se a primeira em 08 de agosto de 2024, estando as demais cláusulas, termos e condições, constantes do título. **A avaliação do imóvel para fins de Leilão Público é de R\$310.000,00.**

(Selo Digital:1429353210000001287272246)

Gustavo Victor Andrade de Oliveira - Escrevente Autorizado

AV.6/268.810 - CONTRIBUINTE - Averbado em 29 de agosto de 2025 - **Protocolo nº 889.773 de 20/08/2025** - Da escritura pública lavrada aos 08 de agosto de 2025, livro 3971, páginas 093/100, da ata retificativa lavrada aos 19 de agosto de 2025, livro 3973, páginas 345/346, ambas pelo 8º Tabelião de Notas, desta Capital, e da certidão de dados cadastrais do imóvel - IPTU 2025, expedida em 21 de agosto de 2025, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula atualmente é lançado pela Prefeitura Municipal

continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z4RVJ-JTYKT-6NY4V-4BSH7>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

Página 3 de 4

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
268.810

ficha
02



CNS n.º
14293-5

Oficial Rafael R. Gruber

São Paulo, 29 de Agosto de 2025

CNM 142935.2.0268810-31

sob o nº **043.040.0301-1**.

(Selo Digital:142935331000000156290825P)

Giovanni Dias de Carvalho - Escrevente Autorizado

R.7/268.810 - DAÇÃO EM PAGAMENTO - Registrado em 29 de agosto de 2025 - **Protocolo nº 889.773 de 20/08/2025** - Pela mesma escritura pública e ata retificativa mencionadas na AV.6 desta, a fiduciante **ANNE MOREIRA MACEDO**, solteira, maior, já qualificada, em cumprimento ao instrumento particular de dação em pagamento datado de 25 de junho de 2025, não registrado, transmitiu a título de **DAÇÃO EM PAGAMENTO** ao fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S/A.**, já qualificado, pelo preço de **R\$172.360,00**, os direitos e obrigações decorrentes da alienação fiduciária registrada sob nº 5 nesta matrícula.

(Selo Digital:1429353210000001562910256)

Giovanni Dias de Carvalho - Escrevente Autorizado

AV.8/268.810 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Averbado em 29 de agosto de 2025 - **Protocolo nº 889.773 de 20/08/2025** - Fica cancelada a alienação fiduciária registrada sob nº 5 nesta matrícula, tendo em vista a dação em pagamento registrada sob nº 7 nesta, em virtude de confusão, nos termos do artigo 381, do Código Civil Brasileiro.

(Selo Digital:1429353310000001562912250)

Giovanni Dias de Carvalho - Escrevente Autorizado

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO DESTA MATRÍCULA

Mod. 1

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z4RVJ-JTYKT-6NY4V-4BSH7>



Valide aqui
este documento



994149
Pedido nº 994149

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

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula, tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS OU DIREITOS, INCLUSIVE AQUELES DECORRENTES DE CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica, até o último dia útil anterior à presente data. CERTIFICO AINDA que, a presente é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º, do art. 19, da Lei nº 6.015/1973.

São Paulo, 13 de julho de 2026.

José Vilson Ortega- Escrevente Autorizado. (assinatura digital)

Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.

Atenção: Para lavrar escritura pública, os tabelionatos só poderão aceitar esta certidão até 30 (trinta) dias após a data de sua expedição (NSCGJ, cap. XVI, item 60, alínea "c", e Proc. 02.04824/6 da 1ª Vara de Registros Públicos).

Avenida Francisco Mesquita, nº 1000, ancora N, Bairro Vila Prudente - Telefone: (11) 5080-3100.

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib. Just.	Min. Púb	ISS	Total
R\$ 45,88	R\$ 13,04	R\$ 8,92	R\$ 2,41	R\$ 3,15	R\$ 2,20	R\$ 0,94	R\$ 76,54

São atualmente de competência desta Serventia os seguintes Subdistrito: **12º SUBDISTRITO - CAMBUCI**, que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; **18º SUBDISTRITO - IPIRANGA** que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; e **26º SUBDISTRITO - VILA PRUDENTE**, que pertenceu a esta Serventia no período de 17/09/1934 à 14/05/1939, posteriormente de 15/05/1939 à 20/11/1942, passou ao 9º Registro de Imóveis e de 21/11/1942 à 31/12/1971 ao 11º Oficial de Registro, retornando, a este Cartório em 01/01/1972, até a presente data.

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital: 1429353C30000001816597267



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z4RVJ-JTYKT-6NY4V-4BSH7>