



Valide aqui
este documento

CNM: 113779.2.0244731-31 - Pagina: 1/6 - PROT. 835437 - - Erika Cypriano

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA CAPITAL

matrícula

244.731

ficha

01

São Paulo,

10 de janeiro de 2013

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 52, localizado no 3º pavimento do "EDIFÍCIO FONTE AZUL", situado na Rua Templários, 275, no 46º SUBDISTRITO - VILA FORMOSA, que possui área privativa de 60,3200m²; área privativa de garagem de 8,4000m², correspondente à vaga nº P53, localizada no 1º subsolo; área privativa total de 68,7200m²; área comum de 37,5900m²; perfazendo a área total de 106,3100m²; correspondendo-lhes uma fração ideal no terreno e demais coisas comuns de 1,2920230%.

PROPRIETÁRIA: FONTE AZUL EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES SPE LTDA, com sede nesta Capital, na Rua Joaquim Antunes, nº 490, 11º andar, conjunto 111, CNPJ/MF nº 11.269.582/0001-22.

REGISTROS ANTERIORES: R.13, R.1, R.2, R.5 e R.15, feitos respectivamente em 04/02/2010, 23/03/2010, 26/08/2010, 04/03/2010 e 08/11/2010, nas matrículas nºs 156.841, 218.842, 222.302, 146.147 e 26.381 (aquisição), e R.11, feito nesta data, na Matrícula 225.957 (Instituição Condominial), todas deste Registro de Imóveis.

CONTRIBUINTES: 055.219.0016-0, 055.219.0017-9, 055.219.0018-7, 055.219.0019-5, 055.219.0065-9 e 055.219.0066-7 (maior área).

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

☒ Francisco Raymundo - Oficial
☒ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☐ Degenila M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada
☐ Luana Cristina Rodrigues - Escr. Autorizada

Av.1/244.731 Em 10 de janeiro de 2013

Conforme R.3, feito em 25 de maio de 2011, verifica-se que sobre o empreendimento "EDIFÍCIO FONTE AZUL", existe uma HIPOTECA em favor de HSBC BANK BRASIL S/A - BANCO MÚLTIPLO, com sede em Curitiba-PR, à Travessa Oliveira Belo, nº 34, Centro, CNPJ/MF nº 01.701.201/0001-89, para garantia de um crédito no valor de R\$8.000.000,00.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

☒ Francisco Raymundo - Oficial
☒ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☐ Degenila M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada
☐ Luana Cristina Rodrigues - Escr. Autorizada

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ADVTT-YZRBP-2R54Q-YWDV5>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

CNM: 113779.2.0244731-31 - Pagina: 2/6 - PROT. 835437 - - Erika Cypriano

matrícula

244.731

ficha

01

verso

Av.2/244.731 Em 10 de janeiro de 2013

A presente matrícula foi aberta instruída por requerimento datado de 12 de dezembro de 2012. PROTOCOLO 435.288 DE 14/12/2012.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- ☒ Francisco Raymundo - Oficial
☒ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☐ Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada
☐ Luana Cristina Rodrigues - Escr. Autorizada

Av.04/244.731 Em 30 de julho de 2013

Da escritura datada de 17 de junho de 2013, do 16º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, livro 4.086, fls. 45/56, e da Certidão de Dados Cadastrais emitida via internet pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel desta matrícula é tributado atualmente através do **CONTRIBUINTE nº 055.219.0247-3**. PROTOCOLO Nº 452.454 de 23/07/2013.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- ☒ Francisco Raymundo - Oficial
☒ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☐ Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada

R.05/244.731 Em 30 de julho de 2013

Pela escritura mencionada na Av.04, **FONTE AZUL EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES SPE LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **SETEMBRINO SOARES**, brasileiro, aposentado, RG nº 1.988.944-SSP/SP, CPF/MF nº 035.106.388-91, e sua mulher **ROSA LEONILDA SOARES**, brasileira, aposentada, RG nº 7.108.997-SSP/SP, CPF/MF nº 213.365.928-50, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Marechal Barbacena nº 541, **O IMÓVEL**, pelo valor de R\$356.475,00.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- ☒ Francisco Raymundo - Oficial
☒ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☐ Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada

continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ADVTT-YZRBPP-2R54Q-YWDV5>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

CNM: 113779.2.0244731-31 - Pagina: 3/6 - PROT. 835437 - - Erika Cypriano

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA CAPITAL

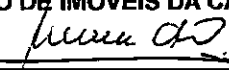
matrícula
244.731

ficha
02

São Paulo, 30 de julho de 2013

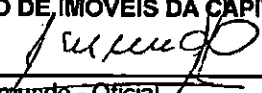
R.06/244.731 Em 30 de julho de 2013
Pela escritura mencionada na Av.04,
SETEMBRINO SOARES e sua mulher **ROSA LEONILDA SOARES**, já
qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** na forma estabelecida
pelo artigo 23 da Lei 9.514/97, **O IMÓVEL**, ao **FONTE AZUL**
EMPREENHIMENTOS E CONSTRUÇÕES SPE LTDA, com sede nesta
Capital, à Rua Joaquim Antunes, nº 490, 11ª andar, conjunto
111, Pinheiros, CNPJ nº 11.269.582/0001-22, pelo valor de
R\$247.500,00, pagável no prazo de 60 meses, por meio de
encargos mensais e sucessivos, calculados de acordo com a
taxa de juros, sistema de amortização e demais condições
constantes do título. Sendo que o valor do imóvel para fins
de venda em leilão público (Artigo 24, VI da Lei 9.514/97) é
de R\$356.475,00.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL


☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☐ Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada

Av.07/244.731 Em 22 de janeiro de 2014
Pelo Instrumento Particular, datado de 13 de
janeiro de 2014, a **FONTE AZUL EMPREENHIMENTOS E CONSTRUÇÕES**
SPE LTDA, já qualificada, autorizou o **CANCELAMENTO DA**
PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA registrada sob nº 06, nesta
matrícula. PROTOCOLO Nº 466.620 de 15/01/2014.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL


☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☐ Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada

Av.08/244.731 22 de janeiro de 2014
Procede-se de ofício à presente averbação
para esclarecer que fica fazendo parte integrante dos atos da
presente matrícula, o ato designado como Av.3, que teve o seu
registro e recolhimento de custas praticado em 30/07/2013,
porém a sua escrituração, por equívoco procedimental, foi
realizada apenas nesta data, cujo teor é o seguinte:
continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ADVT-YZRB-2R54Q-YWDV5>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

CNM: 113779.2.0244731-31 - Pagina: 4/6 - PROT. 835437 - - Erika Cypriano

matrícula
244.731

ficha
02

verso

Av.03/244.731 - Em 30 de julho de 2013 - Pelo Instrumento Particular, datado de 05 de março de 2013, o **HSBC BANK BRASIL S/A - BANCO MÚLTIPLO**, já qualificado, autorizou o **CANCELAMENTO DA HIPOTECA** mencionada na Av.1, **tão somente com relação ao imóvel objeto desta matrícula.** PROTOCOLO Nº 452.455 de 23/07/2013.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☒ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☐ Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada

R.09/244.731 Em 05 de janeiro de 2023
Pelo Instrumento Particular com força de escritura pública (Contrato nº 10179880001), de 12 de dezembro de 2022, apresentado em formato de documento digitalizado nos termos do art. 5º do Decreto nº 10.278/2020, **SETEMBRINO SOARES**, RG nº 1.988.944-6-SSP/SP, e sua mulher **ROSA LEONILDA SOARES**, RG nº 7.108.997-4-SSP/SP, já qualificados, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Cantagalo, nº 1.943, Aptº 183, Vila Gomes Cardim, **VENDERAM** a **TIAGO ROSA DE LIMA JUNIOR**, brasileiro, divorciado, empresário, CNH nº 01269848104-DETRAN/SP, CPF/MF nº 246.234.798-46, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Angá, nº 896, Aptº 202 B, Vila Formosa, **O IMÓVEL**, pelo valor de R\$527.000,00. PROTOCOLO Nº 743.557 de 22/12/2022.

Selo: 113779324PJ004446785HS23Y

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☒ Cristiano Floriano Galindo - Substituto
☐ Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada
☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☒ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada

R.10/244.731 Em 05 de janeiro de 2023
Pelo Instrumento Particular mencionado no R.09, **TIAGO ROSA DE LIMA JUNIOR**, divorciado, já qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** na forma estabelecida pelo artigo 23 da Lei 9.514/97, **O IMÓVEL**, ao **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, com sede nesta Capital, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, pelo valor de R\$415.590,53, pagável no

(continua na ficha 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ADVTT-YZRBP-2R54Q-YWDV5>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



onr



Valide aqui
este documento

CNM: 113779.2.0244731-31 - Pagina: 5/6 - PROT. 835437 - - Erika Cypriano

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Código(CNS) Nº 11.377-9

matrícula

244.731

ficha

03

São Paulo,

05 de janeiro de 2023

prazo de 416 meses, por meio de encargos mensais e sucessivos, calculados de acordo com a taxa de juros, sistema de amortização e demais condições constantes do título. Sendo que o valor do imóvel para fins de venda em leilão público (Artigo 24, VI da Lei 9.514/97) é de R\$540.000,00.

Selo: 113779324TS004146786HV239

☐ Francisco Raymundo - Oficial	☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☒ Cristiano Floriano Galindo - Substituto	☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
☐ Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada	☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada

Av.11/244.731 Em 14 de julho de 2026

Pelo Instrumento Particular, datado de 26 de junho de 2026, lavrado nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei 9514/97, complementado pela certidão de decurso do prazo sem purgação da mora, extraída do procedimento de notificação decorrente do Protocolo nº 835.437, feita ao devedor fiduciante **TIAGO ROSA DE LIMA JUNIOR**, divorciado, já qualificado, procede-se a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL** constituída fiduciariamente através do R.10 desta matrícula, em nome do credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, já qualificado, pelo valor de R\$540.000,00. PROTOCOLO Nº 835.437 de 17/01/2025.

Selo: 113779331FN002351799DX26R
CNM: 113779.2.0244731-31

☐ Francisco Raymundo - Oficial	☐ Marcello Borghi Raymundo - Substituto
☐ Camilla Bartulic R. Colombini - Substituta	☒ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada	

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ADVTT-YZRBP-2R54Q-YWDV5>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento.

CNM: 113779.2.0244731-31 - Página 6/6 - PROT. 835437 - Erika Cypriano

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP

M.244731 - PROTOCOLO: 835437

A presente certidão foi extraída nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/73, mediante cópia reprográfica do inteiro teor da matrícula nela referida e representa a situação jurídica do imóvel, abrangendo ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, que tenham sido objeto de registro ou averbação. A validade desta certidão, para fins de lavratura de escritura pública é de 30 dias, contados da data de sua expedição, conforme disposto no artigo 1º, inciso IV, do Decreto 93.240/86. No caso de se tratar de Certidão Digital, o documento eletrônico deverá estar assinado com Certificado Digital ICP - Brasil, devendo ser conservada em meio eletrônico para manutenção de sua validade.

O 27º subdistrito **TATUAPÉ** e o 46º Subdistrito **VILA FORMOSA** pertencem à 9ª Circunscrição Imobiliária desde 21/11/1942, tendo ambos pertencidos anteriormente à 7ª Circunscrição. O Distrito de **ITAQUERA** pertence à 9ª Circunscrição Imobiliária desde 15/05/1939, tendo pertencido anteriormente à 7ª Circunscrição. O 16º Subdistrito **MOOCA** pertenceu à 9ª Circunscrição Imobiliária de 07/10/1939 até 20/11/1942, quando passou à 7ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente também à 7ª Circunscrição. O 26º Subdistrito **VILA PRUDENTE** pertenceu à 6ª Circunscrição Imobiliária de 17/09/1934 até 14/05/1939; à 9ª Circunscrição de 15/05/1939 até 20/11/1942; à 11ª Circunscrição de 21/11/1942 até 31/12/1971 e atualmente pertence a 6ª Circunscrição. O 38º Subdistrito de **VILA MATILDE** pertenceu à 9ª Circunscrição Imobiliária de 21/11/1942 até 31/12/1971, quando passou à 16ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente à 12ª Circunscrição. O distrito de **GUAIANAZES** pertenceu a 9ª Circunscrição Imobiliária de 15/05/1939 até 31/12/1971, quando passou à 7ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente também à 7ª Circunscrição. O Distrito de **SÃO MIGUEL PAULISTA**, do qual foram desmembrados o Distrito de Ermelino Matarazzo (Lei 5.285/59) e o Distrito de Itaim Paulista (Lei 2.343/80), pertenceu à 9ª Circunscrição Imobiliária de 07/10/1939 até 20/11/1942, quando passou à 12ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente à 7ª Circunscrição.

CNM: 113779.2.0244731-31

Emolumentos:	R\$: 45,88
Estado:	R\$: 13,04
Sec. Fazenda:	R\$: 08,92
Registro Civil:	R\$: 02,41
Tribunal Justiça:	R\$: 03,15
Ministério Público:	R\$: 02,20
ISS:	R\$: 00,94
Total:	R\$: 76,54

São Paulo, 14/07/2026.

Recolhidos pelas guias relativas à semana da expedição.

Para verificar a autenticidade do documento acesse o site:
<https://selodigital.tjsp.jus.br>



selo: 1137793C3MF002351800MP26W

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ADVTY-ZRBP-2R54Q-YWDV5>