



Valide aqui
este documento

Protocolo: 425774 - CNM: 113571.2.0100959-92 - Pág.: 1 de 6

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

100.959

Ficha

01



5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

CNS-CNJ 11.357-1

São Paulo, 02 de janeiro de 2018

IMÓVEL: Apartamento n. 605, localizado no 6.º pavimento do CONDOMÍNIO SETIN DOWNTOWN PRAÇA DA REPÚBLICA, situado na praça da República, n. 411, no 7.º Subdistrito - Consolação, com a área privativa de 28,471m², a área comum de 22,445m², perfazendo a área total de 50,916m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0024853 no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio.

CONTRIBUINTE: 007.071.0018-6 (área maior).

PROPRIETÁRIA: SEI REPÚBLICA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., CNPJ 15.104.997/0001-05, com sede nesta Capital, na avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n. 1.830, 5.º andar, Torre III, Itaim Bibi.

REGISTRO ANTERIOR: R. 27 de 30/04/2013 e R. 33 de 10/07/2014 da matrícula n. 13.984; R. 27 de 30/04/2013 e R. 33 de 10/07/2014 da matrícula n. 13.985; R. 27 de 30/04/2013 e R. 33 de 10/07/2014 da matrícula n. 13.986 e R. 04 de 02/01/2018 da matrícula n. 92.508 (instituição e especificação de condomínio), todas deste Registro de Imóveis.

NATALIA BARROS CORREIA NOGUEIRA
Escrevente Autorizada

Av. 01 / 100.959 remissão

Em 02 de janeiro de 2018 - Prot. 312.152 (11/12/2017)

Conforme R. 02 da matrícula n. 92.508, o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com outras 326 unidades autônomas do Condomínio Setin Downtown Praça da República, nos termos da cédula de crédito bancário n. 1013140880, emitida aos 28 de novembro de 2014, encontra-se hipotecado ao **ITAÚ UNIBANCO S/A**, CNPJ 60.701.190/0001-04, com sede nesta Capital, praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n. 100, Torre Olavo Setúbal, para garantia do crédito aberto, não rotativo, no valor máximo de R\$ 44.005.103,60

NATALIA BARROS CORREIA NOGUEIRA
Escrevente Autorizada

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JQCHN-2AQKM-9FLKY-4SVZB>

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



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JQCHN-2AQKM-9FLKY-4SVZB>

Matrícula

100.959

Ficha

01

Verso

Av. 02 / 100.959 *cancelamento da remissão*
Em 25 de fevereiro de 2019 - Prot. 325.211 (13/02/2019)
Selo n. 113571331AG000065320BM199

Pelo instrumento particular datado de 04 de fevereiro de 2019, procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula foi desligado da hipoteca registrada sob n. 02 na matrícula n. 92.508, conforme Av. 99, feita hoje, na referida matrícula, ficando, em consequência, cancelada a remissão objeto da Av. 01 da presente.

NATALIA BARROS CORREIA NOGUEIRA
Escrevente Substituta

Av. 03 / 100.959 *alteração do cadastro municipal*
Em 09 de abril de 2019 - Prot. 326.453 (27/03/2019)
Selo n. 113571331UG000078580VI19D

Pela escritura de 15 de março de 2019, lavrada pelo 14.º Tabelião de Notas desta Capital, no livro n. 5.384, folha n. 155 e certidão de dados cadastrais do imóvel - IPTU 2019, expedida aos 08/04/2019, 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: **007.071.0219-7**.

NATALIA BARROS CORREIA NOGUEIRA
Escrevente Substituta

R. 04 / 100.959 *compra e venda*
Em 09 de abril de 2019 - Prot. 326.453 (27/03/2019)
Selo n. 113571321HO000078581YF190

Pela mesma escritura mencionada na Av. 03, a proprietária, **SEI REPÚBLICA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, já qualificada, transmitiu, por venda feita, a **ANDRÉ DE AZEVEDO AVELINO**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, RG 32.099.995-SSP/SP, CPF 291.017.598-76, residente e domiciliado em Campinas, neste Estado, na rua Riachuelo, n. 422, apartamento n. 32, Edifício Indaia, Centro, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 299.117,51. Valor venal de

(continua na ficha 02)



Valide aqui
este documento

Protocolo: 425774 - CNM: 113571.2.0100959-92 - Pág.: 3 de 6

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

100.959

Ficha

02

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

CNS-CNJ 11.357-1

09 de abril de 2019

referência: R\$ 202.717,00.

NATALIA BARROS CORREIA NOGUEIRA
Escrevente Substituta

R. 05 / 100.959 compra e venda

Em 31 de agosto de 2021 - Prot. 354.634 (30/07/2021)

Selo n. 113571321FL000348544KR21C

Pelo instrumento particular datado de 19 de julho de 2021, o proprietário, **ANDRÉ DE AZEVEDO AVELINO**, RG 32.099.995-6-SSP/SP, residente e domiciliado em Campinas, neste Estado, na rua São Cristovão, n. 96, Condomínio San Conrado, Sousas, já qualificado, transmitiu, por venda feita, a **ALEXSANDRO APARECIDO VARELA**, brasileiro, solteiro, maior, administrador de empresas, CPF 225.026.678-60, residente e domiciliado nesta Capital, na rua Coronel Gustavo Santiago, n. 265, apartamento n. 17, Vila Zilda, e-mail: alexsandrovarela@yahoo.com.br, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 500.000,00, satisfeito do seguinte modo: R\$ 103.420,00 com recursos próprios; e R\$ 396.580,00 financiados pelo ITAÚ UNIBANCO S/A, no âmbito do SFH. Valor venal de referência: R\$ 201.772,00.

ALESSANDRA SOUZA DA SILVA
Escrevente Autorizada

R. 06 / 100.959 alienação fiduciária

Em 31 de agosto de 2021 - Prot. 354.634 (30/07/2021)

Selo n. 113571321JI000348545NK21F

Pelo mesmo instrumento particular (contrato n. 10161325403) mencionado no R. 05, o proprietário, **ALEXSANDRO APARECIDO VARELA**, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, transferindo sua propriedade resolúvel ao **ITAÚ UNIBANCO S/A**, já qualificado, para garantia da dívida de R\$ 396.580,00, que juntamente com R\$ 25.000,00 referente aos custos cartorários e ITBI, perfaz a dívida de R\$ 421.580,00, que será paga no prazo de 360 meses, em prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 19/08/2021, com prazo de carência de 30 dias para intimação em caso de inadimplência. Juros: às taxas efetiva anual de 6.9000%, nominal anual de 6.6909%, efetiva mensal de 0.5575%, nominal mensal de 0.5575%. Avaliação do imóvel:

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JQCHN-2AQKM-9FLKY-4SVZB>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Código Segurança: 0881264d-1595-4eed-aeae-1529bdccd530



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JQCHN-2AQKM-9FLKY-4SVZB>

Matrícula	Ficha
100.959	02 Verso

R\$ 500.000,00. As demais cláusulas e condições pactuadas pelos contratantes constam do instrumento arquivado neste Registro.

ALESSANDRA SOUZA DA SILVA
Escrevente Autorizada

Av. 07 / 100.959 *consolidação da propriedade*
Em 24 de outubro de 2025 - Prot. 404.236 (04/11/2024)
Selo n. 113571331YU000815374VS25I

Atendendo ao requerimento datado de 31 de outubro de 2024, firmado pelo credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S/A**, já qualificado, e à vista da regular notificação feita ao devedor fiduciante, **ALEXSANDRO APARECIDO VARELA**, já qualificado, 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 02/10/2025, firmado pelo credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S/A**, já qualificado, procedo à averbação da consolidação da propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome do credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S/A**, já qualificado, em virtude de ter decorrido o prazo sem que o devedor fiduciante tenha efetuado o pagamento das prestações e demais encargos em atraso. Recolhido o imposto de transmissão devido em 06/10/2025, dá-se à presente, para efeitos fiscais, o valor de R\$ 500.000,00. Valor venal de referência: R\$ 268.929,00.

MANUELA MOREIRA MENEGHETTI DE LIMA
Escrevente Autorizada

Av. 08 / 100.959 *leilões negativos*
Em 08 de abril de 2026 - Prot. 425.774 (18/03/2026)
Selo n. 113571331RH000868152GF26A

Atendendo ao requerimento datado de 18 de março de 2026, procedo à presente averbação para constar que restaram negativos o 1.º e o 2.º públicos leilões de venda do imóvel objeto desta matrícula, nos termos do artigo 27 da Lei n. 9.514/97, conforme editais publicados em 07/12/2025, 08/12/2025 e 09/12/2025 e autos negativos de 17/12/2025 e 30/12/2025, passados pelo leiloeiro oficial Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob n. 844. Foi

(continua na ficha 03)

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

Protocolo: 425774 - CNM: 113571.2.0100959-92 - Pág.: 5 de 6

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

CNM: 113571.2.0100959-92

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo
CNS-CNJ 11.357-1

São Paulo, 08 de abril de 2026

Matrícula

100.959

Ficha

03

apresentado, ainda, o termo de quitação datado de 06/01/2026, subscrito pelo **ITAÚ UNIBANCO S/A**, já qualificado.

CAIO TEODORO FIGARI DA SILVA
Escrevente Autorizado

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

Código Segurança: 0881264d-1595-4eed-aeae-1529bdccd530

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JQCHN-2AQKM-9FLKY-4SVZB>



Valide aqui
este documento

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: 113571.2.0100959-92

São Paulo, 9 de abril de 2026.

Emitido por: Clara

AO OFICIAL	R\$:	45,88
AO ESTADO	R\$:	13,04
À SEC. FAZENDA	R\$:	8,92
AO SINOREG	R\$:	2,41
AO TR. JUSTIÇA	R\$:	3,15
AO MUNICÍPIO	R\$:	0,94
AO MP	R\$:	2,20
TOTAL	R\$:	76,54

PROTOCOLO: 425774



Cod. Seg.: 0881264d-1595-4eed-aeae-1529bdccd530

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



1135713C3PG000868153LL26B

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)