



Valide aqui
este documento

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CNS: 11.349-8

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
206.167

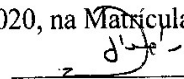
ficha
01

São Paulo, 24 de Setembro de 2020.

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 505, *em construção*, localizado no 5º pavimento (Subcondomínio Residencial) do Condomínio "PAMPLONA - STUDIOS BY SETIN", situado na Rua Pamplona nº 850, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área privativa coberta e total de 20,460m², e área comum total de 13,881m² (sendo 11,257m² coberta e 2,624m² descoberta), perfazendo a área total de 34,341m², correspondendo-lhe a fração ideal no solo de 0,39209% e a área de terreno total de 3,829m². O terreno onde se assenta o referido condomínio encerra a área de 976,50m².

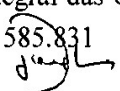
CONTRIBUENTES: 009.058.0021-4 / 0022-2 (maior área).

PROPRIETÁRIA: SEI NOVO NEGÓCIO 59 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., CNPJ nº 31.062.310/0001-64, NIRE 35235310831, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 1830, 5º andar, Torre III, Itaim Bibi.

REGISTROS ANTERIORES: R.15/Matrícula nº 86.456, feito em 23 de setembro de 2019; R.02/Matrícula nº 144.283, feito em 17 de setembro de 2019; e, R.04 (*incorporação*), feito em 24 de setembro de 2020, na Matrícula nº 197.708, deste Registro. Selo Digital: 1134983E1000000033193620S.  Edgar Jorge Furlaneto, oficial substituto.

Av.01/

Data: 24/SETEMBRO/2020

Pelo registro feito sob o nº 03, em 17 de fevereiro de 2020, na Matrícula nº 197.708, deste Registro, verifica-se que o terreno onde será construído o Condomínio "PAMPLONA STUDIOS BY SETIN", foi *alienado fiduciariamente* a RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, CNPJ nº 02.773.542/0001-22, NIRE 35300157648, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 4440, 11º andar (parte), Itaim Bibi, para garantia do pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas no valor total de R\$59.102.000,00. Protocolo nº 585.831 de 16/07/2020. Selo Digital: 1134983E1000000033193720Q.  Edgar Jorge Furlaneto, oficial substituto.

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YJSDH-2EFQM-2BSWH-VYJXG>

Matrícula nº 197708 - APTO. 0505



Valide aqui
este documento

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

matrícula
206.167

ficha
01
verso

CNS: 11.349-8

Av.02/

Data: 09/ABRIL/2021

Fica cancelada a **Av.01**, referente à alienação fiduciária do imóvel desta matrícula, *em construção*, autorizado por **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, já qualificada, por instrumento particular de 23 de março de 2021. Protocolo nº 598.948 de 10/03/2021. Selo Digital: 1134983E1000000042780521S.

Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

Av.03/

Data: 09/ABRIL/2021

Verifica-se que SEI NOVO NEGÓCIO 59 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. passou a denominar-se **SEI PAMPLONA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, NIRE 35235310831, conforme prova o instrumento particular de 6ª Alteração do Contrato Social datado de 01 de dezembro de 2020, registrado sob o nº 50.646/21-7 em 02 de fevereiro de 2021, na Junta Comercial do Estado de São Paulo-JUCESP, por requerimento de 23 de março de 2021. Protocolo nº 599.618 de 24/03/2021. Selo Digital: 1134983E1000000042803921W.

Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

Av.04/

Data: 09/ABRIL/2021

De averbação feita sob o nº 10, nesta data, na Matrícula nº 197.708, deste Registro, o ""PAMPLONA - STUDIOS BY SETIN"" foi submetido ao REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO, nos termos dos artigos 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64, alterada pela Lei nº 10.931/04. Protocolo nº 599.618 de 24/03/2021. Selo Digital: 1134983E1000000042804021D.

Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YJSDH-2EFQM-2BSWH-VYJXG>

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

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CNS: 11.349-8

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
206.167

ficha
02

Av.05/

Data: 17/NOVEMBRO/2021

Pelo registro feito sob o nº 11, nesta data, na Matrícula nº 197.708, deste Registro, a fração ideal de 79,02432% do terreno onde será construído o "PAMPLONA - STUDIOS BY SETIN" foi dado em *hipoteca* ao **ITAÚ UNIBANCO S/A.**, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede nesta Capital, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, Torre Olavo Setubal, para garantia da dívida decorrente da Cédula de Crédito Bancário nº 1016150080, emitida em 29 de julho de 2021, retificada e ratificada pelo instrumento de 10 de novembro de 2021, no valor de R\$19.889.169,60. Protocolo nº 610.871 de 06/10/2021. Selo Digital: 1134983E1000000054564221V. _____ Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

Av.06/

Data: 28/NOVEMBRO/2022

Pela averbação feita sob o nº 12, nesta data, na matrícula nº 197.708, deste Registro, verifica-se que a hipoteca objeto do R.11, mencionada na Av.05, foi aditada para constar as seguintes alterações: i) o prazo de carência fica mantido em 09 meses, compreendido entre 01/05/2023 com vencimento em 01/01/2024; ii) o prazo de amortização fica mantido em 03 meses, compreendido entre 01/02/2024 com vencimento em 01/04/2024; iii) a data de vencimento final do título fica alterado para 01/04/2024; e, iv) a data da conclusão da obra: fica alterada para 04/2023. Em razão da alteração da data de conclusão da obra, o crédito aberto passará a ser liberado conforme cronograma disposto no Anexo I da cédula aditada Protocolo nº 633.779 de 16/11/2022. Selo Digital: 1134983E10000000753023223. _____ Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

continua no verso

Matrícula nº 197708 - APTO. 0505

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YJSDH-2EFQM-2BSWH-VYJXG>



Valide aqui
este documento

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

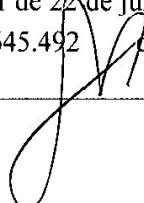
matrícula
206.167

ficha
02
verso

CNS: 11.349-8

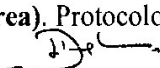
Av.07/

Data: 21/JULHO/2023

Ficam canceladas as **Avs.05 e 06**, em virtude do imóvel desta matrícula, *em construção*, ter sido desligado da garantia hipotecária registrada sob o nº 11 e averbada sob o nº 12, na matrícula nº 197.708, autorizado por **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, NIRE 35300023978, já qualificado, por instrumento particular de 22 de junho de 2023, sob a forma de documento eletrônico. Protocolo nº 645.492 de 23/06/2023. Selo Digital: 1134983E10000000874785237.  Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

Av.08/

Data: 28/JULHO/2023

Verifica-se que tendo sido averbada a construção do Condomínio "PAMPLONA - STUDIOS BY SETIN" e instituído o respectivo condomínio (Av.15 e R.17/Matrícula nº 197.708), esta ficha passa a constituir a matrícula nº **206.167**, referindo-se ao APARTAMENTO nº 505, localizado no 5º pavimento (Subcondomínio Residencial) do referido condomínio, que recebeu o nº 834 da Rua Pamplona, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, já concluído, nos termos dos instrumentos particulares de 19 de abril de 2023 e 04 de julho de 2023. **Contribuinte nº 009.058.0876-2 (maior área)**. Protocolo nº 647.138 de 25/07/2023. Selo Digital: 1134983310000000878620237.  Edgar Jorge Furlaneto, oficial substituto.

R.09/

Data: 31/JANEIRO/2024

Por instrumento particular de 18 de setembro de 2023, com força de escritura pública, nos termos da Lei nºs 4.380/64 e 9.514/97, **SEI PAMPLONA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, já qualificada, representada por Márcia Giangiacomo Bonilha Novo, CPF nº 257.473.098-46, nos termos da procuração mencionada no título, transmitiu por venda a **BARBARA NYALA DE LIMA CAETANO**, brasileira, solteira, maior, advogada, RG nº 664689759-SSP/SP, CPF nº 084.318.146-08, domiciliada nesta Capital, na Rua Harmonia nº 452, Sumarezinho, o imóvel desta matrícula pelo valor de R\$433.957,84. Protocolo nº 656.801 de 19/01/2024. Selo Digital:

continua na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YJSDH-2EFQM-2BSWH-VYJXG>

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

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CNS: 11.349-8

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

206.167

ficha

03

1134983210000000968308240.
registrador.

Ivan Jacopetti do Lago,

Av.10/

Data: 31/JANEIRO/2024

Fica cancelada a **Av.04**, referente ao regime de patrimônio de afetação, em virtude da transmissão do imóvel desta matrícula, feita por instrumento particular de 18 de setembro de 2023, referido no R.09. Protocolo nº 656.801 de 19/01/2024. Selo Digital: 1134983E1000000096830924A.
registrador.

Ivan Jacopetti do Lago,

R.11/

Data: 31/JANEIRO/2024

Por instrumento particular de 18 de setembro de 2023, referido no R.09, **BARBARA NYALA DE LIMA CAETANO**, já qualificado, alienou fiduciariamente ao **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, NIRE 35300023978, com sede nesta Capital, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, Torre Olavo Setúbal, o imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$347.634,35, pagável por meio de 420 prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira em 18 de outubro de 2023. Prazo de carência: 30 dias, conforme previsto no § 2º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97; e demais cláusulas e condições constantes do título. (Enquadramento de operação: SFH). Protocolo nº 656.801 de 19/01/2024. Selo Digital: 113498321000000096831024F.

Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YJSDH-2EFQM-2BSWH-VYJXG>



Valide aqui
este documento

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

matrícula

206.167

ficha

03

verso

CNS: 11.349-8

CNM 113498.2.0206167-94

Av.12/

Data: 16/OUTUBRO/2025

Por instrumento particular de 02 de outubro de 2025, referido na Av. 13, verifica-se que o imóvel desta matrícula está lançado pelo **contribuinte nº 009.058.0889-4**, e possui Código de Endereçamento Postal - CEP nº 01405-001, conforme prova a Certidão de Dados Cadastrais expedida pela Prefeitura do Município de São Paulo. Protocolo nº 688.605 de 30/06/2025. Selo Digital: 1134983310000001339581257.

Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

Av.13/

Data: 16/OUTUBRO/2025

Por instrumento particular de 02 de outubro de 2025, subscrito pelo credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S/A.**, à vista da notificação feita a devedora fiduciante **BARBARA NYALA DE LIMA CAETANO**, já qualificada, e da certidão de decurso de prazo sem purgação da mora, arquivada junto ao processo de intimação autuado sob o nº 3.430, neste Registro, procede-se a averbação da consolidação da propriedade do imóvel desta matrícula, em nome do credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, NIRE 35300023978, com sede nesta Capital, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, Torre Olavo Setúbal, pelo valor de R\$422.000,00. A presente é feita nos termos do artigo 26, e parágrafos, da Lei nº 9.514/97. (Valor de referência: R\$229.472,00). Protocolo nº 688.605 de 30/06/2025. Selo Digital: 1134983310000001339582255.

Ivan Jacopetti do Lago,
registrador.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YJSDH-2EFQM-2BSWH-VYJXG>

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

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

CERTIFICA a pedido de pessoa interessada, que conforme buscas realizadas até 16/10/2025, a presente certidão de Inteiro Teor é extraída nos termos do art. 19 da Lei 6.015/73, do imóvel da matrícula nº 206.167, a qual noticia integralmente as ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E CITAÇÕES DE AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS existentes, servindo ainda, como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA, caso o registro anterior e/ou a matrícula tenha sido aberta há mais de 20 anos (Provimento 20/93 da CGJSP), abrangendo integralmente mencionado período. Para fins de lavratura de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 60, “c”), a partir de sua data de emissão.

Certifico ainda que relativamente ao imóvel objeto desta matrícula existem as seguintes prenotações: 694.610 em 29/09/2025, CERTIDÃO DE PENHORA, 689.323 em 10/07/2025, CERTIDÃO DE PENHORA.

CERTIFICA mais e finalmente, que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade, podendo ser obtido relatório de conformidade da assinatura através do site <https://validar.iti.gov.br>.

O referido é verdade e dá fé. São Paulo, 20 de outubro de 2025.

EMOLUMENTOS	R\$	44,20	Selo Digital: 1134983C3000000134101825W https://selodigital.tjsp.jus.br 
ESTADO	R\$	12,56	
SEC. DA FAZ	R\$	8,60	
REG. CIVIL	R\$	2,33	
TRIB. JUSTIÇA	R\$	3,03	
IMP. MUNICIPAL	R\$	0,90	
MIN. PÚBLICO	R\$	2,12	
TOTAL	R\$	73,74	
PROTOCOLO Nº 688605			

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YJSDH-2EFQM-2BSWH-VYJXG>