Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de São Paulo - Capital - CNS 11.145-0

matrícula	ficha	data	CNM
145.403	01	02/12/2024	111450.2.0145403-80

IMÓVEL: **APARTAMENTO N. 311** (trezentos e onze), localizado no 3º pavimento, do *"SETOR RESIDENCIAL"* no empreendimento *"TODAY VILA MARIANA"*, situado na Rua Tomas Alves n. 110, no **9º Subdistrito – VILA MARIANA**, com a área privativa total de 30,280m2, e a área comum de 12,912m2 (sendo 9,337m2 de área coberta e 3,575m2 de área descoberta), perfazendo a área total de 43,192m2 e total da área edificada de 39,617m2, correspondendo-lhe a fração ideal no solo de 0,004522 e nas outras partes do condomínio.

CONTRIBUINTES: 037.044.0031-9, 037.044.0032-7 e 037.044.0033-5

PROPRIETÁRIA: **TOMÁS ALVES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ sob n. 37.143.488/0001-16, com sede na Rua Fidêncio Ramos, 302, cj. 64-A, Vila Olímpia, nesta Capital.

TÍTULOS AQUISITIVOS: R.15/67.758, em 20.11.2020, R.25/99,907, em 17.11.2020, e R.09/116.151, em 09.10.2020 (aquisições), e R.60/129.960, em 02/12/2024 (especificação), deste Registro. (Microfilme n. 457.391).
Selo Digital: 1114503110000000133952824R

Flauzilino Araújo dos Santos
OFICIAL

AV. 1 – Em 02 de dezembro de 2024

Ref. prenotação n. 457.391, de 24 de outubro de 2024

Procede-se a esta averbação para constar que conforme AV.02/129.960, em 19.11.2021, a proprietária e incorporadora, **TOMÁS ALVES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, submeteu o empreendimento do imóvel desta matrícula, ao **REGIME DE AFETAÇÃO**, nos termos do art. 31-A e seguintes da Lei n. 4.591/64.
Selo Digital: 1114503310000001340121246

Alberto Estevam Dametto Rizzo
Escrevente

Flauzilino Araújo dos Santos
OFICIAL

AV. 2 – Em 02 de dezembro de 2024

Ref. prenotação n. 457.391, de 24 de outubro de 2024

Procede-se a esta averbação para constar que conforme R.04/129.960, em 19.07.2022, a

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/8N9HF-E7HVP-9T44E-5W5VF

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

matrícula **145.403** | ficha **01** verso | CNM **111450.2.0145403-80**

proprietária deu o imóvel em primeira, única e especial hipoteca a **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, inscrito no CNPJ sob n. 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha n. 100 – Torre Olavo Setúbal, nesta Capital, para garantia de uma abertura de crédito no valor de R$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais), a ser liberado na forma constante do título, com prazo de carência de 09 (nove) meses, e amortização em 03 (três) meses, e vencimento em 05 de setembro de 2025, constando do título taxa de juros e demais cláusulas e condições, o qual foi digitalizado e microfilmado sob n. 420.586, em 19.07.2022.
Selo Digital: 1114503310000001340328 24Y

Alberto Estevam Dametto Rizzo
Escrevente

Flauzilino Araújo dos Santos
OFICIAL

AV. 3 – Em 02 de dezembro de 2024

Ref. prenotação n. 457.391, de 24 de outubro de 2024

HMP: Averba-se nos termos do Instrumento Particular de Instituição e Especificação Condomínio firmado nesta Capital em 10 de outubro de 2024, para constar que o imóvel desta matrícula se enquadra na categoria de uso Habitação de Mercado Popular - HMP, destinada ao atendimento de famílias com renda mensal de até 10 (dez) salários mínimos ou até 1,5 (um e meio) salário mínimo *per capita* mensal, durante o prazo de 10 (dez) anos, contados da expedição do certificado de conclusão da obra, conforme regime jurídico específico previsto nos arts. 46 e 47 da Lei Municipal n. 16.050/2014 e legislação subsequente. (Microfilme n. 457.391)
Selo Digital: 1114503310000001339715 24Q

Alberto Estevam Dametto Rizzo
Escrevente

Flauzilino Araújo dos Santos
OFICIAL

AV. 4 – Em 05 de fevereiro de 2025

Ref. prenotação n. 461.553, de 09 de janeiro de 2025

LOCAÇÃO - DESTINAÇÃO: Averba-se, nos termos do Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças - Contrato n. 10192384809, com força de Escritura Pública, firmado nesta Capital, em 29 de novembro de 2024, celebrado na forma da legislação vigente, e requerimento anexo, que a unidade desta matrícula é destinada a locação para

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/8N9HF-E7HVP-9T44E-5W5VF

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de São Paulo - Capital - CNS 11.145-0

matrícula	ficha	data	CNM
145.403	02	05/02/2025	111450.2.0145403-80

famílias enquadradas nos requisitos noticiados na AV.3 supra. (Microfilme n. 461.553).
Selo Digital: 1114503310000001362782250

Mauro de Paula Junior
Escrevente

Flauzilino Araújo dos Santos
OFICIAL

AV. 5 – Em 05 de fevereiro de 2025

Ref. prenotação n. 461.553, de 09 de janeiro de 2025

CANCELAMENTO: Averba-se, nos termos do Instrumento Particular mencionado na averbação anterior, o desligamento do imóvel desta matrícula da garantia hipotecária objeto do R.04/129.960, cancelando-se consequentemente a AV.2 supra. (Microfilme n. 461.553).
Selo Digital: 1114503310000001362783250

Mauro de Paula Junior
Escrevente

Flauzilino Araújo dos Santos
OFICIAL

R. 6 – Em 05 de fevereiro de 2025

Ref. prenotação n. 461.553, de 09 de janeiro de 2025

VENDA E COMPRA: Conforme Instrumento Particular mencionado na AV.4 supra, a proprietária **VENDEU** o imóvel, pelo valor de R$ 386.353,86 (trezentos e oitenta e seis mil, trezentos e cinquenta e três reais e oitenta e seis centavos), a **LUIS ENRIQUE PAZ PARRAGA**, RG n. 37108786-SSP/AM, inscrito no CPF sob n. 704.077.432-19, brasileiro, divorciado, médico; e **ARCELINO JOSÉ VITAL DE BRITO**, RG n. 11032111-SSP/AM, inscrito no CPF sob n. 493.246.832-68, brasileiro, divorciado, médico, residentes e domiciliados no Residencial Taruma n. 2000, casa 13, Taruma, na cidade de Manaus - AM. Valor Venal de Referência: R$ 45.719,12. (Microfilme n. 461.553).
Selo Digital: 1114503210000001362780250

Mauro de Paula Junior
Escrevente

Flauzilino Araújo dos Santos
OFICIAL

R. 7 – Em 05 de fevereiro de 2025

Ref. prenotação n. 461.553, de 09 de janeiro de 2025

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/8N9HF-E7HVP-9T44E-5W5VF

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

matrícula **145.403** | ficha **02** verso | CNM **111450.2.0145403-80**

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Conforme Instrumento Particular mencionado na AV.4 supra, os proprietários **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel ao **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, inscrito no CNPJ sob n. 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha n. 100, Torre Olavo Setúbal, nesta Capital, para garantia de um financiamento no valor de R$ 306.750,00 (trezentos e seis mil e setecentos e cinquenta reais), pagável por meio de 240 (duzentas e quarenta) prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira em 29 de dezembro de 2024, constando do título taxa de juros e demais cláusulas e condições, o qual é digitalizado e microfilmado nesta data. (Microfilme n. 461.553).
Selo Digital: 1114503210000000136278125S

Mauro de Paula Junior
Escrevente

Flauzilino Araújo dos Santos
OFICIAL

AV. 8 – Em 05 de fevereiro de 2025

Ref. prenotação n. 461.553, de 09 de janeiro de 2025

LOCAÇÃO - AQUISIÇÃO: Do Instrumento Particular mencionado na AV.4 supra, consta a declaração dos compradores que a aquisição se destina à locação para famílias enquadradas nos requisitos noticiados na AV.3 supra. (Microfilme n. 461.553).
Selo Digital: 1114503310000001362784251K

Mauro de Paula Junior
Escrevente

Flauzilino Araújo dos Santos
OFICIAL

AV. 9 – Em 19 de outubro de 2026.

Ref. prenotação n. 485.431, de 31 de março de 2026.

CONTRIBUINTE: Averba-se, nos termos do requerimento devidamente formalizado, firmado em Curtiba - PR, em 22 de setembro de 2026, que o imóvel é atualmente lançado pelo contribuinte n. 037.044.0900-6, conforme Consulta Valor Venal de Referência, relativa ao dia 8 de outubro de 2026, emitida pela Municipalidade de São Paulo.
Selo Digital: 1114503310000000165826826F

Letícia Akemi Koike Checcoli
Escrevente

Flauzilino Araújo dos Santos
OFICIAL

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/8N9HF-E7HVP-9T44E-5W5VF

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de São Paulo - Capital - CNS 11.145-0

matrícula	ficha	data	CNM
145.403	03	19/10/2026	111450.2.0145403-80

AV. 10 – Em 19 de outubro de 2026.

Ref. prenotação n. 485.431, de 31 de março de 2026.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Averba-se, nos termos do requerimento mencionado na averbação anterior, para constar que em virtude dos fiduciantes **LUIS ENRIQUE PAZ PARRAGA**, RG n. 37108786-SSP/AM, CPF n. 704.077.432-19, e **MARCELINO JOSÉ VITAL DE BRITO**, RG n. 11032111-SSP/AM, CPF n. 493.246.832-68, devidamente intimados, não terem purgado a mora no prazo legal, fica a propriedade do imóvel consolidada em nome do credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, CNPJ n. 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Jabaquara, nesta Capital, pelo valor de R$ 409.000,00 (quatrocentos e nove mil reais). Valor Base de Cálculo: R$ 409.000,00.
Selo Digital: 1114503310000001658269260

Leticia Akemi Koike Checcoli
Escrevente

Flauzilino Araújo dos Santos
OFICIAL

CERTIDÃO DIGITAL
FLAUZILINO ARAÚJO DOS SANTOS
PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão foi emitida nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/1973, sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de Certificação Digital ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001. . Esta certidão deverá ser conservada em meio eletrônico, bem como sua autoria e integridade serem comprovadas. . São Paulo, data e hora abaixo indicadas.

Assinatura Digital

Ao Oficial:	R$ 45,88
Ao Estado:	R$ 13,04
Ao IPESP:	R$ 8,92
Ao Reg.Civil:	R$ 2,41
Ao TJSP:	R$ 3,15
Ao Município:	R$ 0,94
Ao MPSP:	R$ 2,20
Total:	R$ 76,54

Certidão expedida às *09:40:10 horas* do dia 19/10/2026
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 15, "c").
Para conferência do selo eletrônico pelo QR Code em https://selodigital.tjsp.jus.br
Nº SELO: 1114503C30000001658271268.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF. ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 485431

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/8N9HF-E7HVP-9T44E-5W5VF

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/8N9HF-E7HVP-9T44E-5W5VF

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

EM BRANCO