



Valide aqui este documento

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

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula
95.440

Ficha
01

de São Paulo
CNS-CNJ 11.357-1

São Paulo, **21 de janeiro de 2016**



SRI-Matrícula
00065440

IMÓVEL: Apartamento duplex n. 154, localizado no 15.º pavimento, com dependências internas no 16.º pavimento, do CONDOMÍNIO AUGUSTA HYPE LIVING, situado na rua Augusta, n. 561, no 7.º Subdistrito - Consolação, com a área privativa total de 68,940m², a área de uso comum de 49,554m², incluída a área correspondente a 01 vaga de garagem em local indeterminado na garagem coletiva do condomínio, área real total de 118,494m², correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 0,0142763 ou 1,42763% nas áreas e coisas comuns do condomínio.

CONTRIBUINTE: 010.025.1095-3 (área maior).

PROPRIETÁRIA: AR02 - INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO SPE LTDA., CNPJ 13.423.598/0001-73, com sede nesta Capital, na rua Doutor Albuquerque Lins, n. 537, conjunto n. 35, Santa Cecília.

REGISTRO ANTERIOR: R. 06 de 15/08/2011, da matrícula n. 31.610; R. 04 de 15/08/2011, da matrícula n. 65.264; matrícula n. 89.473 aberta em 06/03/2012 (fusão); e R. 08 de 21/01/2016, da matrícula n. 89.473 (Instituição e Especificação de Condomínio), todas deste Registro de Imóveis.

NATALIA BARROS CORREIA NOGUEIRA
Escrevente Autorizada

Av. 01 / 95.440 *remissão*
Em 21 de janeiro de 2016 - Prot. 293.564 (14/01/2016)

Conforme R. 03 da matrícula n. 89.473, o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com outros, encontra-se hipotecado ao ITAÚ UNIBANCO S/A, CNPJ 60.701.190/0001-04, com sede nesta Capital, na praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n. 100, Torre Olavo Setúbal, para garantia do crédito não rotativo no valor de R\$ 15.200.000,00.

NATALIA BARROS CORREIA NOGUEIRA
Escrevente Autorizada

Av. 02 / 95.440 *remissão*
Em 01 de abril de 2016 - Prot. 295.379 (21/03/2016)

Conforme Av. 16 da matrícula n. 89.473, a proprietária AR02 - INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO SPE LTDA. e o credor ITAÚ UNIBANCO S/A, ambos já

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F7GWX-55ZE6-RGNL2-FVLWJ>



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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F7GWX-55ZE6-RGNL2-FVLWJ>

Matrícula

95.440

Ficha

01

Verso

qualificados, aditaram a cédula de crédito bancário que deu origem ao R. 03 da matrícula n. 89.473, mencionado na Av. 01 da presente, nos seguintes termos: **a)** A data do término da obra, previsto para 01/07/2015 fica alterado para 01/01/2016; **b)** A data de vencimento da dívida anteriormente prevista para ocorrer em 01/03/2016 passa a ocorrer em 01/09/2016; **c)** O prazo de carência previsto para 11 meses, fica alterado para 07 meses; **d)** O prazo de amortização previsto para 01 mês permanece 01 mês; e **e)** O crédito aberto passará a ser liberado conforme cronograma constante no aditamento. Ficam ratificados os demais termos da cédula referida, em tudo o que não foi expressamente alterado pelo aditamento arquivado neste Registro.

DANIELA VITORINO DE SOUZA BUSA
Escrevente Substituta

Av. 03 / 95.440 *remissão*

Em 16 de junho de 2017 - Prot. 306.887 (02/06/2017)

Conforme Av. 80 da matrícula n. 89.473, a proprietária, **AR02 - INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO SPE LTDA.** e o credor **ITAÚ UNIBANCO S/A**, ambos já qualificados, aditaram à cédula de crédito bancário que deu origem ao R. 03 e aditado pela Av. 04 da matrícula n. 89.473, mencionados nas Avs. 01 e 02 da presente, nos seguintes termos: **a)** O prazo de carência de 07 (sete) meses, fica alterado para 14 (quatorze) meses; **b)** O prazo de amortização de 01 (um) mês, fica alterado para 18 (dezoito) meses; **c)** O prazo de vencimento final do contrato estabelecido para ocorrer em 01/09/2016, fica alterado para 01/09/2018; **d)** A taxa de juros efetiva anual indicada no item 2.b do quadro resumo da cédula aditada, fica alterado para 11,00%; e **e)** A taxa de juros efetiva mensal indicada no item 2.b do quadro resumo da cédula aditada, fica alterada para 0,873459%. As demais cláusulas e condições pactuadas pelos contratantes constam do referido instrumento particular arquivado neste Registro.

DANIELA VITORINO DE SOUZA BUSA
Escrevente Substituta

Av. 04 / 95.440 *erro evidente*

Em 15 de janeiro de 2018.

Nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a" da Lei n. 6.015/73, procedo à presente
(continua na ficha 02)



Valide aqui este documento

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

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula
95.440

Ficha
02

São Paulo,

de São Paulo

CNS-CNJ 11.357-1

15 de janeiro de 2018

averbação para corrigir erro evidente, uma vez que revendo o aditamento à cédula de crédito bancário n. 1012448480, datado de 09 de maio de 2016, que deu origem a Av. 80 da matrícula n. 89.473, o qual encontra-se arquivado neste Registro de Imóveis, verifica-se que aditou à cédula de crédito bancário que deu origem ao R. 03 e aditamento constante na Av. 16 da matrícula n. 89.473, mencionados nas Avs. 01 e 02 desta matrícula e não como constou na Av. 03 da presente.

NATALIA BARROS CORREIA NOGUEIRA
Escrevente Autorizada

Av. 05 / 95.440 *cancelamento da remissão*
Em 12 de março de 2019 - Prot. 325.676 (27/02/2019)
Selo n. 113571331JH000069378AY19D

Pelo instrumento particular datado de 29 de outubro de 2018, procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula foi desligado da hipoteca registrada sob n. 03 e averbada sob n. 16 e 80 na matrícula n. 89.473, conforme Av. 90, feita hoje, na referida matrícula, ficando, em consequência, cancelada as remissões objetos das Avs. 01, 02 e 03 da presente.

NATALIA BARROS CORREIA NOGUEIRA
Escrevente Substituta

Av. 06 / 95.440 *alteração do cadastro municipal*
Em 12 de março de 2019 - Prot. 325.677 (27/02/2019)
Selo n. 113571331CC000069382QL19I

Pela escritura de 31 de outubro de 2018, lavrada pelo 16.º Tabelião de Notas desta Capital, no livro n. 4.748, folhas n. 55/60 e certidão de dados cadastrais do imóvel - IPTU 2019, expedida aos 12/03/2019, 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: **010.025.1200-1**.

NATALIA BARROS CORREIA NOGUEIRA
Escrevente Substituta

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F7GWX-55ZE6-RGNL2-FVLWJ>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F7GWX-55ZE6-RGNL2-FVLWJ>

Matrícula

95.440

Ficha

02

Verso

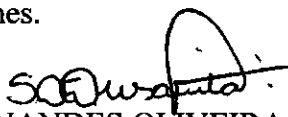
R. 07 / 95.440 *compra e venda*
Em 12 de março de 2019 - Prot. 325.677 (27/02/2019)
Selo n. 113571321IH000069383HA19W

Pela mesma escritura mencionada na Av. 06, a proprietária, **AR02 - INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO SPE LTDA.**, com sede nesta Capital, na rua Doutor Alfredo de Castro, n. 200, conjunto n. 912, Barra Funda, já qualificada, transmitiu, por venda feita, a **ALLAN FERREIRA DA ROCHA**, brasileiro, solteiro, maior, atuário, RG 27.105.874-SSP/SP, CPF 268.936.138-81, residente e domiciliado nesta Capital, na rua Frei Caneca, n. 651, apartamento n. 06, Consolação, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 543.222,00. Valor venal de referência: R\$ 522.182,00.

NATALIA BARROS CORREIA NOGUEIRA
Escrevente Substituta

Av. 08 / 95.440 *casamento*
Em 11 de março de 2021 - Prot. 348.713 (26/02/2021)
Selo n. 113571331RF000289138PB21C

Atendendo ao requerimento datado de 26 de fevereiro de 2021, instruído com a certidão de casamento matrícula n. 119099.01.55.2021.2.00079.046.0017797-15, expedida aos 30/01/2021, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 7.º Subdistrito Consolação, desta Capital, procedo à presente averbação para constar que **ALLAN FERREIRA DA ROCHA** contraiu matrimônio aos 30 de janeiro de 2021, sob o regime da comunhão parcial de bens, com **RONALDO MARCHEL GOMES**, continuando os contraentes a assinarem os mesmos nomes.


SUÊNIA DAYSE FERNANDES OLIVEIRA MESQUITA
Escrevente Autorizada

Av. 09 / 95.440 *identificação pessoal*
Em 14 de maio de 2021 - Prot. 351.167 (03/05/2021)
Selo n. 113571331EY000310033EB21T

Pelo instrumento particular datado de 15 de abril de 2021 e documento expedido pelo

(continua na ficha 03)



Valide aqui este documento

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

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

CNS-CNJ 11.357-1

São Paulo, 14 de maio de 2021

Matrícula

95.440

Ficha

03

órgão competente, procedo à presente averbação para constar que **RONALDO MARCHEL GOMES**, brasileiro, engenheiro de marketing, filho de Ronaldo Matos Gomes e de Maria de Lourdes Marchel Gomes, é identificado pelo CPF 299.373.268-42.

CASSIA REGINA PADOVINI DERANIAN
Escrevente Substituta

R. 10 / 95.440 compra e venda

Em 14 de maio de 2021 - Prot. 351.167 (03/05/2021)

Selo n. 113571321CJ000310034QN21B

Pelo mesmo instrumento particular mencionado na Av. 09, os proprietários **ALLAN FERREIRA DA ROCHA**, RG 271058742-SSP/SP, filho de Pedro Ferreira da Rocha e de Olivina Feliciano da Rocha, e-mail: rocha_allan@hotmail.com, assistido por seu cônjuge **RONALDO MARCHEL GOMES**, RG 307648643-SSP/SP, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Augusta, n. 561, apartamento n. 154, Consolação, já qualificados, transmitiram, por venda feita, a **RICARDO ROGÉRIO OLIVEIRA SILVA**, brasileiro, solteiro, maior, diretor comercial, RG 217700871-SSP/SP, CPF 246.220.838-09, filho de Joaquim Lopes da Silva e de Maria da Conceição Oliveira Silva, residente e domiciliado nesta Capital, na rua Frei Caneca, n. 420, apartamento n. 162 B, Consolação, e-mail: r.rogerio@live.com, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 980.000,00, satisfeito do seguinte modo: R\$ 2.000,00 com recursos próprios; R\$ 248.000,00 importância debitada da conta vinculada do FGTS; e R\$ 730.000,00 financiados pelo ITAÚ UNIBANCO S/A., no âmbito do SFH. Valor venal de referência: R\$ 525.658,00.

CASSIA REGINA PADOVINI DERANIAN
Escrevente Substituta

R. 11 / 95.440 alienação fiduciária

Em 14 de maio de 2021 - Prot. 351.167 (03/05/2021)

Selo n. 113571321JB000310035CN21G

Pelo mesmo instrumento particular (contrato n. 10157583205) mencionado na Av. 09, o proprietário **RICARDO ROGÉRIO OLIVEIRA SILVA**, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, transferindo sua propriedade resolúvel ao

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F7GWX-55ZE6-RGNL2-FVLWJ>



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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F7GWX-55ZE6-RGNL2-FVLWJ>

Matrícula

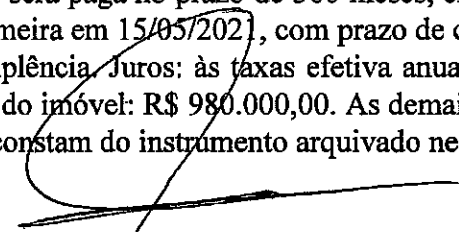
95.440

Ficha

03


Verso

ITAÚ UNIBANCO S/A., CNPJ 60.701.190/0001-04, com sede nesta Capital, na praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n. 100, Torre Olavo Setúbal, para garantia da dívida de R\$ 730.000,00, que juntamente com R\$ 3.420,00 referente ao pagamento de despesas acessórias ao financiamento - tarifa de avaliação de bens recebidos em garantia, perfaz a dívida de R\$ 733.420,00, que será paga no prazo de 360 meses, em prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 15/05/2021, 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%. Avaliação do imóvel: R\$ 980.000,00. As demais cláusulas e condições pactuadas pelos contratantes constam do instrumento arquivado neste Registro.


CASSIA REGINA PADOVINI DERANIAN
Escrevente Substituta

Av. 12 / 95.440 *consolidação da propriedade*
Em 05 de março de 2026 - Prot. 407.075 (17/01/2025)
Selo n. 113571331SA000855821NJ26V

Atendendo ao requerimento datado de 17 de janeiro de 2025, firmado pelo credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S/A**, já qualificado, e à vista da regular notificação feita ao devedor fiduciante, **RICARDO ROGÉRIO OLIVEIRA SILVA**, 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 13/02/2026, 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 13/02/2026, dá-se à presente, para efeitos fiscais, o valor de R\$ 980.000,00. Valor venal de referência: R\$ 736.389,00.


CARLOS AUGUSTO MONTEIRO ARAUJO
Escrevente Autorizado



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F7GWX-55ZE6-RGNL2-FVLWJ>

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: 113571.2.0095440-62

São Paulo, 6 de março de 2026.

Emitido por: josue

AO OFICIAL	R\$:	44,20
AO ESTADO	R\$:	12,56
À SEC. FAZENDA	R\$:	8,60
AO SINOREG	R\$:	2,33
AO TR. JUSTIÇA	R\$:	3,03
AO MUNICÍPIO	R\$:	0,90
AO MP	R\$:	2,12
TOTAL	R\$:	73,74

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



PROTOCOLO: 407075



Cod. Seg.: 986af889-69cd-4911-9a6c-9aaf71a20f47

1135713C3BR000855822XB26Y

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)