LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

10.° OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula	ficha	CNM
171.508	**01**	**111138.2.0171508-06**

Imóvel: **O APARTAMENTO nº 601 (tipo HMP)**, localizado no 6º pavimento da ÁREA RESIDENCIAL do Condomínio **"VIDA MADALENA"**, à Rua FRADIQUE COUTINHO, nº 1.172, no 39º subdistrito, Vila Madalena, com a área privativa total de 24,050m², a área comum de 19,143m² (sendo 12,224m² de área coberta e 6,919m² de área descoberta) já incluída a área correspondente ao direito de uso de 01 vaga de bicicleta comum e indeterminada, localizada no térreo, perfazendo a área total de 43,193m², a área total edificada de 36,274m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,82767% no terreno descrito na matrícula nº 159.090, na qual sob nº 11 foi registrada a instituição e especificação do condomínio, tendo sido a convenção registrada sob nº 15.863 no Livro nº 3 - Auxiliar desta Serventia.
Contribuinte: 081.206.0098-3, em área maior.
***Proprietária:* FRADIQUE COUTINHO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, CNPJ nº 38.281.881/0001-39, NIRE 35.236.299.742 JUCESP, com sede na Rua Doutor Veiga Filho, 350, conjuntos 1002/1003, cidade de São Paulo-SP.
Registros anteriores: R.9/12.289 e R.8/24.556, ambos de 22 de dezembro de 2020; R.9/100.161 de 18 de março de 2021 e matrícula nº 159.090, todos desta Serventia.
Data da abertura: 15 de abril de 2024.
Selo Digital: 1111383141B96F0061700224E
Oficial Substituto:

Alfio Carilo Junior
* * *

Av.1 - **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**
Em 15 de abril de 2024
Selo Digital: 1111383311B9DA0061700224G
Conforme Av.3/159.090, de 20 de julho de 2021, a incorporação imobiliária objeto do R.2/159.090, ficou submetida ao ***regime de afetação***, pelo qual o terreno e as acessões dela decorrentes, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da incorporadora, constituindo patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes, nos termos dos arts. 31-A à 31-F da Lei nº 4.591/64.
Escrevente Autorizada:

Renata Maria Pucci Anawate
* * *

continua no verso

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=D26AFD5D-A1D3-403E-A40C-B2C7DEF5E2EB
Certidões de matrícula e Livro 3, podem ser solicitadas em www.10risp.com.br e as demais em ridigital.org.br, sem intermediários, e sem custos adicionais

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br/
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
.onr

matrícula **171.508** | ficha **01** verso | CNM **111138.2.0171508-06**

Av.2 - **HIPOTECA**
Em 15 de abril de 2024
Selo Digital: 1111383311BA440061700224Z
Conforme R.4/159.090, de 09 de novembro de 2021 e Av.8/159.090, de 23 de outubro de 2023, **FRADIQUE COUTINHO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada, **deu em hipoteca a fração ideal de 95,23286%** do imóvel objeto do condomínio, incluindo a presente unidade, ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2041 e 2235, Bloco A, cidade de São Paulo-SP, em garantia do financiamento destinado a construção do empreendimento, concedido mediante abertura de crédito no valor de R$13.852.382,18, com vencimento final em 25 de maio de 2025.
Escrevente Autorizada:
Renata Maria Pucci Anawate
* * *

Av.3 - **ARTIGO 47, §1º, I, DA LEI MUNICIPAL Nº 16.050/2014**
Em 15 de abril de 2024
Selo Digital: 1111383311BAA000617002241
Conforme Av.9/159.090, de 15 de abril de 2024, o imóvel objeto desta matrícula é destinado à habitação de interesse social (HIS) e/ou habitação de mercado popular (HMP), para famílias com renda familiar mensal estipulada nos termos do art. 46, §2° da Lei Municipal n° 16.050/2014, observadas as seguintes faixas: I - HIS 1: até 3 (três) salários mínimos de renda familiar mensal ou até 0,5 (meio) salário mínimo per capita mensal; II - HIS 2: até 6 (seis) salários mínimos de renda familiar mensal ou até 1 (um) salário mínimo per capita mensal; III - HMP: até 10 (dez) salários mínimos de renda familiar mensal ou até 1,5 (um e meio) salário mínimo per capita mensal. O enquadramento deverá ser observado pelo prazo de 10 anos, contados da alienação da unidade (art. 47, §8º).
Escrevente Autorizada:
Renata Maria Pucci Anawate
* * *

Av.4 - **LIBERAÇÃO DE HIPOTECA**
Em 07 de março de 2025 - (prenotação n° 641.777 de 28/02/2025)
Selo Digital: 111138331139A600641777252
Fica ***liberado*** o imóvel da ***hipoteca*** mencionada na Av.2, em virtude da autorização dada pelo credor **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificada(o), nos

continua na ficha 02

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=D26AFD5D-A1D3-403E-A40C-B2C7DEF5E2EB
Certidões de matrícula e Livro 3, podem ser solicitadas em www.10risp.com.br e as demais em ridigital.org.br, sem intermediários, e sem custos adicionais

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br/
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
.onr

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

10.° OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula	ficha	CNM
171.508	02	111138.2.0171508-06

termos do instrumento particular de 30 de julho de 2024.
Escrevente Autorizada:

Danielle Ramos de Souza

* * *

R.5 - **COMPRA E VENDA**
Em 11 de março de 2025 - (prenotação n° 641.329 de 21/02/2025)
Selo Digital: 111138321139B10064132925M
Pelo Instrumento Particular nº 10193288108 de 03 de janeiro de 2025, **FRADIQUE COUTINHO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada(o), ***vendeu o imóvel***, pelo preço de R$394.000,00, a **RUDNEY COSTA NOVAES**, RG nº 1.322.549-SSP-ES, CPF nº 069.734.287-54, brasileiro, diplomata, solteiro, maior, residente e domiciliado na Rodovia Darly Santos, 134, apto 1203, Araçás, cidade de Vila Velha-ES. (Certidão Negativa de Débitos (CND) emitida em 04/12/2024, com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 02/10/2014).
Escrevente Autorizada:

Danielle Ramos de Souza

* * *

R.6 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**
Em 11 de março de 2025 - (prenotação n° 641.329 de 21/02/2025)
Selo Digital: 111138321139B30064132925I
Pelo instrumento particular referido no registro anterior, **RUDNEY COSTA NOVAES**, já qualificado, ***alienou fiduciariamente*** o imóvel, transferindo sua propriedade resolúvel a(ao) **ITAÚ UNIBANCO S/A**, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setúbal, cidade de São Paulo-SP, para garantia da importância de R$315.200,00, pagável por meio de 420 prestações mensais e consecutivas, nelas incluídos juros às taxas nominal anual de 11,2874%, efetiva anual de 11,8900%, nominal mensal de 0,8952% e efetiva mensal de 0,9406%, vencendo-se a primeira em 03/02/2025, sendo as demais taxas de juros, cláusulas e condições as constantes do título digitalizado nesta data.
Escrevente Autorizada:

Danielle Ramos de Souza

* * *

Av.7 - **ARTIGO 47, §9º, I, DA LEI MUNICIPAL Nº 16.050/2014**
Em 11 de março de 2025 - (prenotação n° 641.329 de 21/02/2025)
Selo Digital: 111138331139B40064132925E

continua no verso

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=D26AFD5D-A1D3-403E-A40C-B2C7DEF5E2EB
Certidões de matrícula e Livro 3, podem ser solicitadas em www.10risp.com.br e as demais em ridigital.org.br, sem intermediários, e sem custos adicionais

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br/
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
.onr

matrícula **171.508** | ficha **02** verso | CNM **111138.2.0171508-06**

Procede-se a esta averbação, para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula, enquadrado como **Habitação de Mercado Popular - HMP, foi adquirido para fins de locação** para famílias enquadradas nos requisitos noticiados na Av.3, conforme declaração constante do Instrumento Particular referido no R.5.
Escrevente Autorizada:

Danielle Ramos de Souza
* * *

Av.8 - **CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP**
Em 08 de julho de 2026 - (prenotação nº 666.977 de 30/12/2025)
Selo Digital: 111138331190A00066697726B
Nos termos do Artigo 440-AQ, § 1º "a", do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra), procedo a presente averbação para constar que o imóvel acha-se cadastrado no Código de Endereçamento Postal - CEP, sob nº 05416-001.
Escrevente Autorizado:

Magno Silva Santos
* * *

Av.9 - **CONTRIBUINTE**
Em 08 de julho de 2026 - (prenotação nº 666.977 de 30/12/2025)
Selo Digital: 111138331190A400666977263
Do requerimento de intimação, mencionado na averbação seguinte, consta que o imóvel acha-se lançado pelo nº **081.206.0170-1** no cadastro de contribuintes da Prefeitura de São Paulo, conforme certidão de dados cadastrais expedida em 30 de junho de 2026.
Escrevente Autorizado:

Magno Silva Santos
* * *

Av.10 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**
Em 08 de julho de 2026 - (prenotação nº 666.977 de 30/12/2025)
Selo Digital: 111138331190A900066697726T
Atendendo a requerimento datado de 12 de junho de 2026 e à vista da certidão de não purgação da mora pelo fiduciante **RUDNEY COSTA NOVAES**, já qualificado, a propriedade do imóvel objeto desta matrícula ***fica consolidada*** em nome do credor

continua na ficha 03

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=D26AFD5D-A1D3-403E-A40C-B2C7DEF5E2EB
Certidões de matrícula e Livro 3, podem ser solicitadas em www.10risp.com.br e as demais em ridigital.org.br, sem intermediários, e sem custos adicionais

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br/
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
.onr

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

10.° OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula	ficha	CNM
171.508	03	111138.2.0171508-06

fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S/A**, já qualificado, que instruiu seu pedido com o comprovante de recolhimento do ITBI. (Base de cálculo para o recolhimento do ITBI - R$514.000,00).
Escrevente Autorizado:

Magno Silva Santos

* * *

Registro de Imóveis do Brasil — 10° Registro de Imóveis de São Paulo - SP

Protocolo nº 666977

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da matrícula nº **171508 (CNM nº 111138.2.0171508-06)**, extraída nos termos do artigo 19, da Lei 6.015/73, **reproduzindo ônus e alienações integralmente nela noticiados, servindo ainda, como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA, caso tenha sido aberta há mais de 20 anos. Retrata a situação do registro na data da expedição, devendo ser complementada com certidão da Circunscrição atual, se for o caso. *CERTIFICO AINDA, que o imóvel da presente certidão é destinado a Habitação de Mercado Popular - HMP, durante o prazo de 10 anos, contados da expedição do certificado de conclusão da obra, nos termos da Lei Municipal 16.050/2014.***

São Paulo, 08 de julho de 2026.

Recolhimento conforme art. 12 da Lei nº 11.331/2002. Certidão já cotada no título.

Certidão assinada por Claudia Lopes Antunes, Escrevente Autorizada, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº. 2200-2, de 24/08/2001, devendo, para sua validade, ser verificada sua autenticidade no site: www.registradores.onr.org.br informando o CÓDIGO HASH, ou ainda pela leitura do QR CODE constante no canto superior esquerdo desta.

O 13º subdistrito, BUTANTÃ, pertenceu a esta Serventia de 07/10/1939 a 11/08/1976, quando passou a pertencer ao 18º Registro, tendo antes pertencido ao 4º Registro. - O 14º subdistrito, LAPA, pertence a esta Serventia desde 07/10/1939, tendo antes pertencido ao 2º Registro (de 24/12/1912 a 28/12/1925 e de 15/05/1939 a 06/10/1939), 4º Registro (de 09/12/1925 a 25/12/1927) e 5º Registro (de 26/12/1927 a 14/05/1939). - O 39º subdistrito, VILA MADALENA, criado em 01/01/1949, pertence desde essa data a esta Serventia. Foi constituído com áreas do 13º subdistrito (Butantã) e do 14º subdistrito (Lapa). - O 45º subdistrito, PINHEIROS, criado pela Lei 8.050/63, que entrou em vigor no dia 01/01/1964, pertence a esta Serventia desde a data de sua criação. Foi constituído com áreas do 14º subdistrito (Lapa), do 13º subdistrito (Butantã) e do 20º subdistrito (Jardim América) que pertence ao 13º Registro.

Selo Digital: 1111383C3135700066697726Q

ATENÇÃO
Para lavrar escritura pública, os tabelionatos somente poderão aceitar esta certidão até trinta dias após a data de sua expedição

Rua Inácio Pereira da Rocha, nº 142, 1º andar - Vila Madalena - CEP 05432-010 - Telefone: (11) 5186-2800 - www.10risp.com.br

cód. 0002

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=D26AFD5D-A1D3-403E-A40C-B2C7DEF5E2EB
Certidões de matrícula e Livro 3, podem ser solicitadas em www.10risp.com.br e as demais em ridigital.org.br, sem intermediários, e sem custos adicionais

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br/
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

EM BRANCO

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=D26AFD5D-A1D3-403E-A40C-B2C7DEF5E2EB
Certidões de matrícula e Livro 3, podem ser solicitadas em www.10risp.com.br e as demais em ridigital.org.br, sem intermediários, e sem custos adicionais

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br/

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

.onr