



LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

120.057

ficha

01

**10º OFICIAL DE
REGISTRO DE IMÓVEIS**

Comarca da Capital do Estado de São Paulo

São Paulo, 19 de janeiro de 2009

Imóvel: O APARTAMENTO nº 152, localizado no 15º andar, do condomínio "EDIFÍCIO SARAU PINHEIROS", à Rua FRADIQUE COUTINHO, nº 771, no 39º subdistrito, Vila Madalena, com a área privativa de 120,04m², área de uso comum coberta edificada de 69,887m², área de uso comum descoberta de 18,804m², incluindo a correspondente a 2 (duas) vagas indeterminadas no 1º e 2º subsolos do edifício, cada uma delas com capacidade para apenas 1 (um) veículo de passeio ou utilitário de pequeno porte, totalizando a área (privativa e comum) de 208,731m², cabendo-lhe a fração ideal de 1,3889% no terreno descrito na matrícula nº 112.602, na qual sob nº 21, foi registrada a instituição e especificação do condomínio, tendo sido a convenção registrada sob nº 10.788 no Livro 3 - Auxiliar desta Serventia.

Contribuintes: 081.227.0018-7, 081.227.0021-7 e 081.227.0446-8, em área maior.

Proprietária: CYBRA DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 02.921.561/0001-59, com sede na Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo, nº 555, 1º andar, sala Q 88 - Parte ITM Expo., cidade de São Paulo.

Registro anterior: R.6/25.925, R.9/77.211, R.9/77.212, R.11/88.232, todos de 21 de dezembro de 2005 e matrícula 112.602, desta Serventia.

O Oficial:

Flaviano Galhardo

* * *

Av.1 - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Em 19 de janeiro de 2009

Conforme Av.8/112.602 de 11 de fevereiro de 2008, a incorporação imobiliária objeto do R.4/112.602, 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 do incorporador, 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 e 31-B da Lei nº 4.591/64.

A Oficial substituta:

Thais Leonel Sinhren

* * *

R.2 - COMPRA E VENDA

Em 14 de abril de 2009 - (prenotação nº 338.544 de 08/04/2009)

Pelo instrumento particular de 18 de março de 2009, **CYBRA DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, já qualificada, com sede na Rua Professor Manoelito de Ornellas, 303, 7º andar-parte, cidade de São Paulo, representada por Jideon Spinelli,

Continua no verso



matrícula

120.057

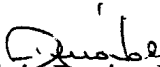
ficha

01

verso

CPF nº 011.969.738-65, vendeu o imóvel, pelo preço de R\$432.795,97, a **RONALDO RITTI DIAS**, RG nº 26.046.924-5 SSP-SP, CPF nº 235.593.226-34, engenheiro e sua mulher **RENATA MENDES RITTI DIAS**, RG nº 29.676.926-5 SSP-SP, CPF nº 153.488.848-98, farmacêutica, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Engenheiro Heitor Antonio Eiras Garcia, 79, bloco 44-B, cidade de São Paulo. (CND nº 1002009-21200561 expedida em 09/03/2009 pela RFB e Certidão Conjunta expedida em 07/04/2009 pela PGFN/RFB). (Base de cálculo utilizada para recolhimento do ITBI R\$465.385,00).

Escrevente autorizada(o):


Silvia Regina Ruotolo
* * *

R.3 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Em 14 de abril de 2009 - (prenotação nº 338.544 de 08/04/2009)

Pelo instrumento particular referido no R.2, **RONALDO RITTI DIAS** e sua mulher **RENATA MENDES RITTI DIAS**, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel, transferindo sua propriedade resolúvel ao **BANCO ABN AMRO REAL S/A**, inscrito no CNPJ/MF. sob nº 33.066.408/0001-15, com sede na Avenida Paulista, 1.374, 3º andar, cidade de São Paulo, para garantia da importância de R\$302.985,41, pagável por meio de 108 prestações mensais e consecutivas no valor inicial de R\$6.019,16 nelas incluídos juros às taxas mensal de 0,8735%, anual nominal de 10,4815% e efetiva de 11,0000% e os prêmios dos seguros, vencendo-se a primeira em 18 de abril de 2009. Os devedores pagarão ainda a Tarifa de Custo de Administração - TCA. O saldo devedor será atualizado mensalmente, no mesmo dia dos meses subsequentes ao de assinatura do contrato, mediante a utilização dos índices idênticos àqueles considerados para a remuneração básica aplicável aos depósitos de poupança livre/pessoa física com data de aniversário no dia de assinatura deste contrato. Constam do título multa e outras condições. (Enquadramento da operação: Carteira Fiduciária).

Escrevente autorizada(o):


Silvia Regina Ruotolo
* * *

Av.4 - INCORPORAÇÃO DO CREDOR

Em 07 de outubro de 2015 - (prenotação nº 448.325 de 02/10/2015)

A requerimento datado de 23 de setembro de 2015, fica constando que o **BANCO ABN AMRO REAL S/A** foi incorporado pelo **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nºs

continua na ficha 02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**10º OFICIAL DE
REGISTRO DE IMÓVEIS**

Comarca da Capital do Estado de São Paulo

matrícula

120.057

ficha

02

São Paulo,

2.041 e 2.235, São Paulo, SP, conforme atas das AGEs de 30/04/2009, registradas na JUCESP sob nºs 550.768/12-9 e 550.767/12-5 em 27 de dezembro de 2012.

Escrevente Autorizada:


 Marta Regina Costa
 * * *
Av.5 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Em 07 de outubro de 2015 - (prenotação nº 448.326 de 02/10/2015)

Fica *cancelada a alienação fiduciária* objeto do R.3, em virtude da autorização dada pelo credor, nos termos do instrumento particular datado de 23 de setembro de 2015.

Escrevente Autorizada:


 Marta Regina Costa
 * * *
Av.6 - CONTRIBUINTE

Em 04 de agosto de 2020 - (prenotação nº 528.311 de 22/07/2020)

Selo Digital: 1111383311BEBA00528311209

Da cédula de crédito bancário referida no R.7 e certidão de dados cadastrais expedida em 29 de julho de 2020, consta que o imóvel acha-se lançado pelo nº **081.227.0504-9** no cadastro de contribuintes da Prefeitura Municipal.

Escrevente Autorizado:


 Lucas Kiyoshi Kiyono
 * * *
R.7 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Em 04 de agosto de 2020 - (prenotação nº 528.311 de 22/07/2020)

Selo Digital: 1111383211BEBB00528311209

Pela cédula de crédito bancário nº 0010089457, emitida em São Paulo - SP, aos 22 de julho de 2020, **RONALDO RITTI DIAS**, diretor comercial, e sua mulher **RENATA MENDES RITTI DIAS**, residentes e domiciliados na Rua Fradique Coutinho, 771, apto 152, cidade de São Paulo-SP, já qualificados, *alienaram fiduciariamente* o imóvel, transferindo sua propriedade resolúvel ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2035 e 2041, cidade de São Paulo - SP, para garantia da importância de R\$200.000,00, pagável na praça de São Paulo - SP, por meio de 24 prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira em 22 de agosto de 2020 e a última em 22 de julho de 2022,

continua no verso



matrícula

120.057

ficha

02

verso

nelas incluídos juros às taxas efetiva mensal de 1,0000% e efetiva anual de 12,6825%, sendo as demais cláusulas e condições as constantes do título, digitalizado nesta data.

Escrevente Autorizado:



Lucas Kiyoshi Kiyono

* * *

Av.8 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Em 18 de outubro de 2022 - (prenotação nº 583.417 de 21/09/2022)

Selo Digital: 1111383311FF470058341722R

Fica **cancelada a alienação fiduciária** objeto do R.7, em virtude da autorização dada pelo credor **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado, nos termos do instrumento particular datado de 22 de julho de 2022.

Escrevente Autorizado:



Anderson Lazari

* * *

Av.9 - CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA

Em 31 de outubro de 2025 - (prenotação nº 660.331 de 20/10/2025)

Selo Digital: 1111383311664E0066033125G

Nos termos do provimento nº 143 de 25 de abril de 2023, do Conselho Nacional de Justiça, procedo a esta averbação para constar que nesta data a presente matrícula recebeu o Código Nacional de Matrícula (CNM) nº 111138.2.0120057-32.

Escrevente Autorizado:



Cleber Farias da Silva Gasques

* * *

Av.10 - CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP

Em 31 de outubro de 2025 - (prenotação nº 660.331 de 20/10/2025)

Selo Digital: 1111383311664F0066033125E

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 05416-011.

Escrevente Autorizado:



Cleber Farias da Silva Gasques

* * *

continua na ficha 03

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec



LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

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

matrícula

120.057

ficha

03

CNM

111138.2.0120057-32

R.11 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Em 31 de outubro de 2025 - (prenotação nº 660.331 de 20/10/2025)

Selo Digital: 1111383211665200660331255

Pelo instrumento particular nº 507371-5, série 2025, datado de 17 de outubro de 2025, **RONALDO RITTI DIAS** e seu cônjuge **RENATA MENDES RITTI DIAS**, aposentada, residentes e domiciliados na Rua Fradique Coutinho, 771, apto 152, cidade de São Paulo-SP, já qualificados, **alienaram fiduciariamente** o imóvel, transferindo sua propriedade resolúvel ao **BANCO BARI DE INVESTIMENTOS E FINANCIAMENTOS S/A**, CNPJ nº 00.556.603/0001-74, com sede na Avenida Sete de Setembro, 4781, conj 02, cidade de Curitiba-PR, para garantia da abertura de linha de crédito no valor total de R\$710.000,00, com data máxima de utilização em 17 de outubro de 2030 e vencimento final em 17 de outubro de 2055, pagável na forma dos instrumentos derivados, com juros remuneratórios às taxas nominais mensais mínima de 0,60% e máxima de 2,99%, sendo as demais cláusulas e condições as constantes do título digitalizado.

Escrevente Autorizado:


Cleber Farias da Silva Gasques
* * *

**** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO****

**** VIDE CERTIDÃO NO VERSO ****

Para verificar a autenticidade, acesse <https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=28A6A98B-0F66-4FC9-9FA8-CA5A326E9983> 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

**120.057**10º Registro de Imóveis
de São Paulo - SP**PEDIDO Nº**
676228

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da matrícula nº **120057 (CNM nº 111138.2.0120057-32)**, 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 até o último dia útil anterior à data de expedição, devendo ser complementada com certidão da Circunscrição atual, se for o caso.**

São Paulo, 15 de abril de 2026.

Certidão assinada por Juliana Lazari dos Santos, 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.org.br informando o CÓDIGO HASH, ou ainda pela leitura do QR CODE constante no canto superior esquerdo desta.

**CUSTAS E EMOLUMENTOS**

Oficial	R\$	45,88
Estado	R\$	13,04
Secretaria da Fazenda	R\$	8,92
Registro Civil	R\$	2,41
Tribunal de Justiça	R\$	3,15
Ministério Público	R\$	2,20
Município	R\$	0,94
Total	R\$	76,54

Selo Digital: 1111383C314D0A0067622826B

O 13º subdistrito, BUTANTÁ, 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.

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