6º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. Gruber
CNM 142935.2.0235231-82

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 235.231 | ficha 01

SEXTO 6º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO CNS nº 14293-5

São Paulo, 23 de agosto de 2019

IMÓVEL: O apartamento nº 53, localizado no 5º pavimento do empreendimento denominado **"VEREDA SÃO PAULO"**, situado na Rua Gama Cerqueira, nº 505, no **12º subdistrito - Cambuci**, com a área privativa edificada de 129,120m² (onde se incluem o depósito nº **12** no 3º subsolo e as vagas de garagem nºs **79P** e **80M** no 3º subsolo), área de uso comum de 86,929m² (sendo 55,663m² em área coberta e 31,266m² em área descoberta), perfazendo a área total de 216,049m² e coeficiente de proporcionalidade/fração ideal no solo de 0,0092630. O terreno que também faz frente para Rua Dom Duarte Leopoldo, no qual está construído o referido empreendimento, encerra a área de 4.587,46m².

PROPRIETÁRIO: GAMA CERQUEIRA DIÁLOGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 17.252.456/0001-41, com sede na Rua Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 11° andar, conjunto 112, sala 04, bairro do Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, SP.

REGISTRO ANTERIOR: R-4/M.13.620 feito em 04 de abril de 2014, R-7/M.16.650 feito em 08 de novembro de 2013, R-7/M.25.903 feito em 05 de setembro de 2014, R-5/M.46.612 feito em 05 de setembro de 2014, R-8/M.73.353 feito em 11 de outubro de 2013, R-7/M.108.708 feito em 24 de abril de 2014, R6/M.126.597 feito em 03 de outubro de 2013, R-6/M.142.403 feito em 25 de junho de 2013, R-6/M.150.097 feito em 16 de janeiro de 2014, R-3/M.205.041 feito em 08 de junho de 2015, matrícula n° 215.017 feita em 31 de julho de 2015, e instituição e especificação de condomínio registradas sob nº 8 na matrícula nº 226.249, em 23 de agosto de 2019, todas deste Registro de Imóveis.

CONTRIBUINTE: 035.024.0021-0, 035.024.0022-9, 035.024.0023-7, 035.024.0026-1, 035.024.0207-8, 035.024.0208-6, 035.024.0209-4, 035.024.0210-8, 035.024.0232-9 e 035.024.0542-5 (em área maior).

Selo Digital:1429353111 4CAF00069457419Q

O SUBSTITUTO,

Adriana Bergamo Bianchini da Silva
OFICIAL INTERINA

* * * * *

continua no verso

GTP - Mod. 1

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/3J6V9-DEJ89-7UH2F-H4M84.

6º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. Gruber
CNM 142935.2.0235231-82

matrícula **235.231** | ficha **01** verso

AV-1/M.235.231 em 23 de agosto de 2019
PROTOCOLO OFICIAL Nº 694.574 (TRANSPORTE).
Selo Digital:14293533114D2D00069457419W
1) sobre o imóvel objeto desta matrícula, em área maior, existe a hipoteca constituída através da cédula de crédito bancário nº 1016082150 emitida em 30 de agosto de 2017, nos termos da Lei nº 10.931/2004, com força de escritura pública nos termos da Lei nº 4.380/1964 com as alterações introduzidas pela Lei nº 5.049/1966 e do Decreto-Lei nº 70/1966, registrada sob nº 4 em 11 de outubro de 2017, na matrícula nº 226.249 deste Registro de Imóveis, para garantia da abertura de crédito no valor de R$28.400.000,00, pagável na forma e com as demais cláusulas e condições constantes no referido instrumento; tendo como credor **ITAÚ UNIBANCO S/A.**, inscrito no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, na cidade de São Paulo, SP; e 2) de acordo com o requerimento datado de 16 de fevereiro de 2017, averbado sob nº 3 em 10 de março de 2017 na matrícula nº 226.249 deste Registro de Imóveis, verifica-se que a incorporação de condomínio edilício registrada sob nº 2 na referida matrícula, foi submetida ao regime de afetação, nos termos dos artigos 31-A e 31-B da Lei nº 4.591/1964, com a redação dada pela Lei 10.931/2004.

* * * * *

Rita de Cássia Oldal Scabora
Escrevente Autorizada

AV-2/M.235.231 em 23 de agosto de 2019
PROTOCOLO OFICIAL Nº 694.574 (ABERTURA).
Selo Digital:14293531114DAB00069457419W
Esta matrícula foi aberta nos termos instrumento particular de instituição e especificação de condomínio datado de 08 de agosto de 2019.

* * * * *

Rita de Cássia Oldal Scabora
Escrevente Autorizada

AV-3/M.235.231 em 12 de setembro de 2019
PROTOCOLO OFICIAL Nº 696.172 (DESLIGAMENTO DE HIPOTECA).
Selo Digital:14293533115B6B00696172199
Fica, o imóvel objeto desta matrícula, desligado da hipoteca mencionada na AV-1 da presente, e, em consequência, parcialmente sem efeito a mesma, em virtude da autorização dada pelo credor, nos termos do instrumento particular

continua na ficha 02

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/3J6V9-DEJ89-7UH2F-H4M84.

6º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. Gruber
CNM 142935.2.0235231-82

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 235.231 | ficha 02

SEXTO 6º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO CNS nº 14293-5

São Paulo, 23 de agosto de 2019

datado de 29 de agosto de 2019, com força de escritura pública, na forma das Leis 4.380/64 e 5.049/66, e do artigo 38 da Lei 9.514/97.

Adriana Bergamo Bianchini da Silva
OFICIAL INTERINA

* * * * *

R-4/M.235.231 em 12 de setembro de 2019
PROTOCOLO OFICIAL Nº 696.172 (VENDA E COMPRA).
Selo Digital:14293532115B6C00696172199
Pelo instrumento particular datado de 30 de agosto de 2019, com força de escritura pública, na forma das Leis 4.380/64 e 5.049/66, e do artigo 38 da Lei 9.514/97, a proprietária, **GAMA CERQUEIRA DIÁLOGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 17.252.456/0001-41, com sede na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 11º andar, conjunto 112, sala 04, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, SP, transmitiu por **VENDA** feita a **ROBERTA GARUTI PAIVA CRACCO**, gerente de recursos humanos, RG nº 25.923.601-9-SSP-SP, CPF nº 290.522.068-64, e seu marido, **FABIO CRACCO**, contador, RG nº 25.589.927-0-SSP-SP, CPF nº 205.379.498-44, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Engenheiro Lauro Penteado, nº 180, apto 41, Ipiranga, na cidade de São Paulo, SP, pelo preço de **R$842.847,50**, o imóvel objeto desta matrícula.

Adriana Bergamo Bianchini da Silva
OFICIAL INTERINA

* * * * *

AV-5/M.235.231 em 12 de setembro de 2019
PROTOCOLO OFICIAL Nº 696.172 (CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO).
Selo Digital:14293533115B6D00696172195
Fica sem efeito a referência ao regime de afetação mencionado na AV-1 desta, em virtude da transmissão realizada conforme R-4 desta matrícula.

Adriana Bergamo Bianchini da Silva
OFICIAL INTERINA

* * * * *

R-6/M.235.231 em 12 de setembro de 2019
PROTOCOLO OFICIAL Nº 696.172 (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA).
Selo Digital:14293532115B6E00696172195
Pelo instrumento particular datado de 29 de agosto de 2019, com força de escritura pública, na forma das Leis 4.380/64 e 5.049/66, e do artigo 38 da Lei 9.514/97, **ROBERTA GARUTI PAIVA CRACCO**, e seu marido, **FABIO CRACCO**, já qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel

continua no verso

Avenida Dr. Francisco Mesquita, nº 1.000, Sala Âncora N – Central Plaza Shopping
São Paulo – SP Cep: 03153-001 Tel: (11) 5080-3100

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/3J6V9-DEJ89-7UH2F-H4M84.

6º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. Gruber
CNM 142935.2.0235231-82

matrícula **235.231** | ficha **02** verso

objeto desta matrícula, ao **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, inscrito no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, na cidade de São Paulo, SP, para garantia total do financiamento no valor de **R$802.710,00** (sendo R$759.980,00, o valor do financiamento e o restante do valor, de despesas acessórias), que será paga pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, no prazo de 360 meses, por meio de prestações mensais e consecutivas, do valor total inicial na data do título de R$7.816,43, inclusive os acessórios, reajustáveis na forma do título, com juros à taxa efetiva anual de 8,1000%, nominal anual de 7,8139%, efetiva mensal de 0,6511%, nominal mensal de 0,6511%, vencendo-se a primeira prestação em 29 de setembro de 2019, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até o final do pagamento, sujeita a atualização, na forma e, com as demais cláusulas e condições constantes do título.

Adriana Bergamo Bianchini da Silva
OFICIAL INTERINA

* * * * *

AV-7/M.235.231 em 20 de setembro de 2019
PROTOCOLO OFICIAL Nº 697.407 (CORREÇÃO).
Selo Digital:142935331166EF0069740719S
É feita a presente, nos termos do artigo 213, I, a, da Lei nº 6.015/1973, com a redação dada pela Lei nº 10.931/2004, para constar que o instrumento particular que deu origem ao R-4 desta matrícula, é datado de 29 de agosto de 2019, e não como foi redigido no referido ato.

Adriana Bergamo Bianchini da Silva
OFICIAL INTERINA

* * * * *

AV.8/235.231 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Averbado em 21 de outubro de 2024 - **Protocolo nº 857.643 de 11/10/2024** - Pelo instrumento particular datado de 27 de setembro de 2024, com força de escritura pública, na forma da Lei nº 9.514/97, o credor **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, já qualificado, autorizou o **cancelamento da alienação fiduciária** registrada sob nº 6 nesta matrícula.
(Selo Digital:1429353310000001340347249)

Lucas de Sousa Sobrinho – Escrevente Autorizado

AV.9/235.231 - CONTRIBUINTE - Averbado em 21 de outubro de 2024 - **Protocolo nº 857.643 do 11/10/2024** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.8 desta, e da certidão de dados cadastrais do imóvel, emitida via internet em 14 de outubro de 2024, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula atualmente é lançado pela Prefeitura Municipal sob o nº **035.024.0659-6**.

continua na ficha 3

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/3J6V9-DEJ89-7UH2F-H4M84.

6º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. Gruber
CNM 142935.2.0235231-82

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 235.231 | ficha 03

6º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. Gruber
CNS nº 14293-5

São Paulo, 21 de Outubro de 2024
CNM 142935.2.0235231-82

(Selo Digital:1429353310000001340348247)

Lucas de Sousa Sobrinho – Escrevente Autorizado

R.10/235.231 - COMPRA E VENDA - Registrado em 21 de outubro de 2024 - **Protocolo nº 857.643 de 11/10/2024** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.8 desta, os proprietários: **ROBERTA GARUTI PAIVA CRACCO,** e seu marido **FABIO CRACCO,** já qualificados, transmitiram por **VENDA** feita a **RYAN CARLOS DA SILVA KAWATA,** brasileiro, empresário, CNH nº 05542076762-DETRAN/SP, CPF nº 387.278.998-88, solteiro, maior, residente e domiciliado na Rua Aguiar de Barros, nº 36, Apartamento 79, Bela Vista, na cidade de São Paulo, SP, pelo preço de **R$1.750.000,00**, o imóvel objeto desta matrícula.
(Selo Digital:1429353210000001340349247)

Lucas de Sousa Sobrinho – Escrevente Autorizado

R.11/235.231 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Registrado em 21 de outubro de 2024 - **Protocolo nº 857.643 de 11/10/2024** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.8 desta, **RYAN CARLOS DA SILVA KAWATA,** solteiro, maior, já qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto desta matrícula, bem como o imóvel objeto da matrícula nº 235.320, desta Serventia, ao **ITAÚ UNIBANCO S.A.,** já qualificado, para garantia do valor total do financiamento de **R$1.665.000,00**, a ser paga por meio de 420 prestações mensais e sucessivas, no valor de R$18.137,10, com as taxas de juros e reajuste dos encargos mencionados no título, vencendo-se a primeira em 27 de outubro de 2024, estando as demais cláusulas, termos e condições, constantes do título. A avaliação do imóvel para fins de Leilão Público é de R$1.750.000,00.
(Selo Digital:1429353210000001340350240)

Lucas de Sousa Sobrinho – Escrevente Autorizado

AV.12/235.231 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Averbado em 01 de outubro de 2026 - **Protocolo nº 924.348 de 12/06/2026** - Do requerimento datado de 20 de agosto de 2026, formulado pelo credor **ITAU UNIBANCO S.A.**, já qualificado, verifica-se que conforme o artigo 26, §7° da Lei nº 9.514/97, decorreu o prazo para que o devedor fiduciante **RYAN CARLOS DA SILVA KAWATA**, solteiro, maior, já qualificado, purgasse a mora decorrente do R.11 desta, e tendo em vista a prova do recolhimento do imposto de transmissão inter vivos - ITBI, o imóvel desta matrícula foi **CONSOLIDADO** em favor do credor fiduciário **ITAU UNIBANCO S.A.**, já qualificado, sendo a base de cálculo para o recolhimento do referido imposto o valor de R$1.750.000,00, a qual deverá providenciar o disposto no artigo 27 e seus parágrafos da Lei nº 9.514/97.
(Selo Digital:1429353310000001899094260)

Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Mod. 1

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/3J6V9-DEJ89-7UH2F-H4M84.

6ºREGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. Gruber

6ºREGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. Gruber

924348
Pedido nº 924348

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula, tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS OU DIREITOS, INCLUSIVE AQUELES DECORRENTES DE CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica, até o último dia útil anterior à presente data. CERTIFICO AINDA que, a presente é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º, do art. 19, da Lei nº 6.015/1973. CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.

São Paulo, quinta-feira, 1 de outubro de 2026.
Thais de Melo Alves - Escrevente Autorizada. (assinatura digital)
Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.

A presente certidão, já cotada no título, tem a finalidade de complementá-lo.

Avenida Francisco Mesquita, n° 1000, ancora N, Bairro Vila Prudente - Telefone: (11) 5080-3100.

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo Digital: 1429353C30000001899096260

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/3J6V9-DEJ89-7UH2F-H4M84.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: 3J6V9-DEJ89-7UH2F-H4M84

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Thais De Melo Alves (CPF ***.964.028-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.onr.org.br/validate/3J6V9-DEJ89-7UH2F-H4M84

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.onr.org.br/validate

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/3J6V9-DEJ89-7UH2F-H4M84.

6º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. Gruber
CNM 142935.2.0235320-09

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
235.320	01

SEXTO 6º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO CNS nº 14293-5

São Paulo, 23 de agosto de 2019

IMÓVEL: A vaga nº 201M, localizada no 1º subsolo do empreendimento denominado **"VEREDA SÃO PAULO"**, situado na Rua Gama Cerqueira, nº 505, no **12º subdistrito - Cambuci**, com a área privativa edificada de 9,870m², área de uso comum de 18,159m², perfazendo a área total de 28,029m² e coeficiente de proporcionalidade/fração ideal no solo de 0,0008240; vaga essa para automóvel de médio porte. O terreno que também faz frente para Rua Dom Duarte Leopoldo, no qual está construído o referido empreendimento, encerra a área de 4.587,46m².

PROPRIETÁRIO: GAMA CERQUEIRA DIÁLOGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 17.252.456/0001-41, com sede na Rua Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 11° andar, conjunto 112, sala 04, bairro do Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, SP.

REGISTRO ANTERIOR: R-4/M.13.620 feito em 04 de abril de 2014, R-7/M.16.650 feito em 08 de novembro de 2013, R-7/M.25.903 feito em 05 de setembro de 2014, R-5/M.46.612 feito em 05 de setembro de 2014, R-8/M.73.353 feito em 11 de outubro de 2013, R-7/M.108.708 feito em 24 de abril de 2014, R6/M.126.597 feito em 03 de outubro de 2013, R-6/M.142.403 feito em 25 de junho de 2013, R-6/M.150.097 feito em 16 de janeiro de 2014, R-3/M.205.041 feito em 08 de junho de 2015, matrícula nº 215.017 feita em 31 de julho de 2015, e instituição e especificação de condomínio registradas sob nº 8 na matrícula nº 226.249, em 23 de agosto de 2019, todas deste Registro de Imóveis.

CONTRIBUINTE: 035.024.0021-0, 035.024.0022-9, 035.024.0023-7, 035.024.0026-1, 035.024.0207-8, 035.024.0208-6, 035.024.0209-4, 035.024.0210-8, 035.024.0232-9 e 035.024.0542-5 (em área maior).

Selo Digital:14293531114D080069457419C

O SUBSTITUTO, Adriana Bergamo Bianchini da Silva
OFICIAL INTERINA

*****

AV-1/M.235.320 em 23 de agosto de 2019
PROTOCOLO OFICIAL Nº 694.574 (TRANSPORTE).
Selo Digital:14293533114D8600694574194
1) sobre o imóvel objeto desta matrícula, em área maior, existe a hipoteca constituída através da cédula de crédito bancário nº 1016082150 emitida em

continua no verso

GTP - Mod. 1

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/5FLWT-H6XB8-ZUKLQ-63PE5.

6º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. Gruber
CNM 142935.2.0235320-09

matrícula 235.320 | ficha 01 verso

30 de agosto de 2017, nos termos da Lei nº 10.931/2004, com força de escritura pública nos termos da Lei nº 4.380/1964 com as alterações introduzidas pela Lei nº 5.049/1966 e do Decreto-Lei nº 70/1966, registrada sob nº 4 em 11 de outubro de 2017, na matrícula nº 226.249 deste Registro de Imóveis, para garantia da abertura de crédito no valor de R$28.400.000,00, pagável na forma e com as demais cláusulas e condições constantes no referido instrumento; tendo como credor **ITAÚ UNIBANCO S/A.**, inscrito no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, na cidade de São Paulo, SP; e 2) de acordo com o requerimento datado de 16 de fevereiro de 2017, averbado sob nº 3 em 10 de março de 2017 na matrícula nº 226.249 deste Registro de Imóveis, verifica-se que a incorporação de condomínio edilício registrada sob nº 2 na referida matrícula, foi submetida ao regime de afetação, nos termos dos artigos 31-A e 31-B da Lei nº 4.591/1964, com a redação dada pela Lei 10.931/2004.

*****

Rita de Cássia Oldal Scabora
Escrevente Autorizada

AV-2/M.235.320 em 23 de agosto de 2019
PROTOCOLO OFICIAL Nº 694.574 (ABERTURA).
Selo Digital:14293531114E0400694574191
Esta matrícula foi aberta nos termos instrumento particular de instituição e especificação de condomínio datado de 08 de agosto de 2019.

*****

Rita de Cássia Oldal Scabora
Escrevente Autorizada

AV.3/235.320 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA - Averbado em 14 de outubro de 2020 - Protocolo nº **720.649** de **02/10/2020** - Fica, o imóvel objeto desta matrícula, desligado da hipoteca mencionada na AV-1 da presente, e em consequência parcialmente sem efeito a mesma, em virtude da autorização dada pelo credor, nos termos do instrumento particular datado de 30 de setembro de 2019.
(Selo Digital:1429353311EE390072064920G)

Patrícia Andrea do Carmo Leonello - Escrevente Autorizada

R.4/235.320 - VENDA E COMPRA - Registrado em 14 de outubro de 2020 - Protocolo nº 719.970 de 25/09/2020 - Pela escritura lavrada aos 25 de agosto de 2020, pelo 1º Tabelião de Notas desta Capital, livro 4719, folhas 127, a proprietária **GAMA CERQUEIRA DIÁLOGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, já qualificada, transmitiu por **VENDA** feita a **FABIO CRACCO**, contador, RG nº 25.589.927-0-SSP-SP, CPF nº 205.379.498-44, e sua mulher **ROBERTA GARUTI PAIVA CRACCO**, psicóloga, RG nº 25.923.601-9-SSP-SP, CPF nº 290.522.068-64, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência

continua na ficha 02

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/5FLWT-H6XB8-ZUKLQ-63PE5.

6º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. Gruber
CNM 142935.2.0235320-09

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 235.320 | ficha 02

SEXTO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO CNS nº 14293-5

São Paulo, 23 de agosto de 2019

da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Garna Cerqueira, nº 505, apto 53, na cidade de São Paulo, SP, pelo preço de **R$33.722,50**, o imóvel objeto desta matrícula.
(Selo Digital:1429353211E6FF0071997020C)

Patricia Andréa do Carmo Leonello - Escrevente Autorizada

AV.5/235.320 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO - Averbado em 14 de outubro de 2020 - Protocolo nº **719.970** de **25/09/2020** - Fica sem efeito a referência ao regime de afetação mencionado na AV.1 desta, em virtude da transmissão realizada conforme R.4 desta matrícula.
(Selo Digital:1429353311E7000071997020H)

Patricia Andréa do Carmo Leonello - Escrevente Autorizada

AV.6/235.320 - CONTRIBUINTE - Averbado em 21 de outubro de 2024 - **Protocolo nº 857.643 de 11/10/2024** - Pelo instrumento particular datado de 27 de setembro de 2024, com força de escritura pública, na forma da Lei nº 9.514/97, e da certidão de dados cadastrais do imóvel, emitida via internet em 14 de outubro de 2024, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula atualmente é lançado pela Prefeitura Municipal sob o nº **035.024.0748-7.**
(Selo Digital:1429353310000000134035124K)

Lucas de Sousa Sobrinho – Escrevente Autorizado

R.7/235.320 - COMPRA E VENDA - Registrado em 21 de outubro de 2024 - **Protocolo nº 857.643 de 11/10/2024** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.6 desta, os proprietários **ROBERTA GARUTI PAIVA CRACCO,** e seu marido **FABIO CRACCO,** já qualificados, transmitiram por **VENDA** feita a **RYAN CARLOS DA SILVA KAWATA,** brasileiro, empresário, CNH nº 05542076762-DETRAN/SP, CPF nº 387.278.998-88, solteiro, maior, residente e domiciliado na Rua Aguiar de Barros, nº 36, Apartamento 79, Bela Vista, na cidade de São Paulo, SP, pelo preço de **R$100.000,00**, o imóvel objeto desta matrícula.
(Selo Digital:1429353210000000134035224K)

Lucas de Sousa Sobrinho – Escrevente Autorizado

R.8/235.320 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Registrado em 21 de outubro de 2024 - **Protocolo nº 857.643 de 11/10/2024** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.6 desta, **RYAN CARLOS DA SILVA KAWATA,** solteiro, maior, já qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE,** o imóvel objeto desta matrícula, bem como o imóvel objeto da matrícula nº 235.231, desta Serventia, ao **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, já qualificado, para garantia da dívida do valor de **R$1.665.000,00,** a ser paga por meio de 420 prestações mensais e sucessivas, no valor de R$18.137,10, com as taxas de juros e reajuste dos encargos mencionados no título, vencendo-se a primeira em 27 de outubro de 2024, estando as demais cláusulas, termos e condições, constantes do título. A avaliação do imóvel para fins de Leilão Público é de R$100.000,00.

continua no verso

Avenida Dr. Francisco Mesquita, nº 1.000, Sala Âncora N – Central Plaza Shopping
São Paulo – SP Cep: 03153-001 Tel: (11) 5080-3100

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/5FLWT-H6XB8-ZUKLQ-63PE5.

6º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. Gruber
CNM 142935.2.0235320-09

matrícula 235.320 | ficha 02 verso

(Selo Digital:1429353210000001340353241)

Lucas de Sousa Sobrinho -- Escrevente Autorizado

AV.9/235.320 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Averbado em 01 de outubro de 2026 - **Protocolo nº 924.348 de 12/06/2026** - Do requerimento datado de 20 de agosto de 2026, formulado pelo credor **ITAU UNIBANCO S.A.**, já qualificado, verifica-se que conforme o artigo 26, §7º da Lei nº 9.514/97, decorreu o prazo para que o devedor fiduciante **RYAN CARLOS DA SILVA KAWATA**, solteiro, maior, já qualificado, purgasse a mora decorrente do R.8 desta, e tendo em vista a prova do recolhimento do imposto de transmissão inter vivos - ITBI, o imóvel desta matrícula foi **CONSOLIDADO** em favor do credor fiduciário **ITAU UNIBANCO S.A.**, já qualificado, sendo a base de cálculo para o recolhimento do referido imposto o valor de R$152.253,00, a qual deverá providenciar o disposto no artigo 27 e seus parágrafos da Lei nº 9.514/97, ficando atribuído à presente consolidação o valor de R$100.000,00.
(Selo Digital:1429353310000000189909526M)

Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/5FLWT-H6XB8-ZUKLQ-63PE5.

6ºREGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. Gruber

6ºREGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. Gruber

924348
Pedido nº 924348

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula, tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS OU DIREITOS, INCLUSIVE AQUELES DECORRENTES DE CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica, até o último dia útil anterior à presente data. CERTIFICO AINDA que, a presente é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º, do art. 19, da Lei nº 6.015/1973. CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.

São Paulo, quinta-feira, 1 de outubro de 2026.
Thais de Melo Alves - Escrevente Autorizada. (assinatura digital)
Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.

A presente certidão, já cotada no título, tem a finalidade de complementá-lo.

Avenida Francisco Mesquita, n° 1000, ancora N, Bairro Vila Prudente - Telefone: (11) 5080-3100.

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo Digital: 1429353C3000000189909726Y

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/5FLWT-H6XB8-ZUKLQ-63PE5.

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/5FLWT-H6XB8-ZUKLQ-63PE5.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: 5FLWT-H6XB8-ZUKLQ-63PE5

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Thais De Melo Alves (CPF ***.964.028-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.onr.org.br/validate/5FLWT-H6XB8-ZUKLQ-63PE5

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.onr.org.br/validate

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/5FLWT-H6XB8-ZUKLQ-63PE5.