



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

PROT. 648610

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta:

CNM 113498.2.0196552-33

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CNS: 11.349-8

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

ficha

196.552

01

São Paulo, 05 de novembro de 2015.


Apartamento nº 183 / Matrícula nº 190.980

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 183, em construção, localizado no 18º pavimento do condomínio "RESIDENCIAL QUADRILÁTERO, situado na Rua Fiandeiras nº 48, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, possui a área privativa de 81,61m², área privativa acessória de 18,27m² correspondente às vagas de garagem nºs 130P e 131M, localizadas no térreo, área privativa acessória de 1,44m² correspondente ao depósito nº 38, localizado no térreo, área comum de 60,13m², perfazendo a área total de 161,45m², correspondendo-lhe uma fração ideal no solo de 0,9507%. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 3.158,0015m².

CONTRIBUINTES: 299.077.0069-8/ 0265-8/ 0093-0/ 0092-2/ 0091-4/ 0018-3/ 0019-1 (maior área).

PROPRIETÁRIA: TRISUL SPIGELIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., CNPJ nº 13.334.551/0001-33, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista nº 37, 18º andar, Paraíso.

REGISTROS ANTERIORES: R.46/Matrícula nº 5.353, feito em 16 de julho de 2015; R.10/Matrícula nº 38.787, feito em 06 de fevereiro de 2015; R.07/Matrícula nº 129.518, feito em 02 de janeiro de 2015; R.10/Matrícula nº 51.215, feito em 16 de dezembro de 2014; R.07/Matrícula nº 188.816, feito em 17 de junho de 2015; e, R.02 (incorporação), feito em 05 de novembro de 2015, na Matrícula nº 190.980, deste Registro.


Carla S. C. Santos
Substituta da Oficial

Av.01/ Data: 05/NOVEMBRO/2015 PROT. 509.645

a) Verifica-se que existem débitos fiscais em relação ao contribuinte nº 299.077.0069-8, assim discriminados: inscritos na dívida ativa de créditos tributários decorrentes do IPTU, exercício de 1996, execução fiscal nº 6050451/97-4; exercício de 1997, execução fiscal nº 5726425/98-7; exercício de 1998, execução fiscal nº 8782581/99-1; exercício de 1999, execução fiscal nº 6410091/00-1; exercício de 2000, execução fiscal nº 5646286/01-8; exercício de 2001, execução fiscal nº 5789346/02-2; exercício de 2002, execução fiscal nº 5838401/03-6; exercício de 2003, execução fiscal nº 6225845/04-6; exercício de 2004, execução fiscal nº 6074219/05-2; exercício de 2005, execução fiscal nº 7107242/06-7; exercício de 2006, execução fiscal nº 5784913/07-7, sem causa suspensiva da exigibilidade; e, b) De averbação feita sob o nº 03, nesta data, na matrícula nº 190.980, deste Registro, o condomínio "RESIDENCIAL QUADRILÁTERO", foi submetido ao REGIME DE

continua no verso

4º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11349-8-AB 631285

11349-8-607001-632000-1023



matricula
196.552

ficha
01

CNS: 11.349-8

verso

PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO, nos termos dos artigos 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64, alterada pela Lei nº 10.931/04. Protocolo nº 509.645 de 06/10/2015.



Carla S. C. Santos
Substituta da Oficial

Av.02/

Data: 14/SETEMBRO/2016

Pelo registro feito sob o nº 05, nesta data, na matrícula nº 190.980 deste Registro, o terreno onde está sendo construído o Condomínio "RESIDENCIAL QUADRILÁTERO" foi dado em *hipoteca* ao BANCO SAFRA S/A., CNPJ nº 58.160.789/0001-28, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista nº 2.100, para garantia da dívida no valor de R\$30.000.000,00. Protocolo nº 523.224 de 08/09/2016.

Augusto Guilherme Sottano C. dos Santos
Substituto da Oficial

Av.03/

Data: 24/SETEMBRO/2018

Verifica-se que, tendo sido averbada a construção do Condomínio "RESIDENCIAL QUADRILÁTERO" e instituído o respectivo condomínio (Av.08 e R.10/Matricula nº 190.980), esta ficha passa a constituir a matrícula nº 196.552, referindo-se ao APARTAMENTO nº 183, localizado no 18º pavimento do referido condomínio, que recebeu o nº 48 da Rua Fiandeiras, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, já concluído, nos termos do instrumento particular datado de 26 de julho de 2018. Protocolo nº 554.767 de 11/09/2018.

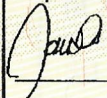


Paulo S. R. Ornellas
Oficial Interno

Av.04/

Data: 05/NOVEMBRO/2018

Fica cancelado o **item "a" da Av.01**, à vista da apresentação da Certidão Conjunta de Débitos e Tributos Imobiliários expedida pela Prefeitura do Município de São Paulo, por requerimento de 24 de outubro de 2018. Protocolo nº 557.268 de 30/10/2018.



Paulo S. R. Ornellas
Oficial Interno

continua na ficha 02



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

CNM 113498.2.0196552-33

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CNS: 11.349-8

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
196.552

ficha
02

R.05/ Data: 21/DEZEMBRO/2018

Por escritura de 12 de novembro de 2018, de notas do 16º Tabelião desta Capital, livro nº 4.750, fls. 291/300, **TRISUL SPIGELIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, já qualificada, representada por Fernando Salomão, CPF/MF nº 014.694.438-05, e José Sayeg Neto, CPF/MF nº 333.079.558-10, nos termos da procuração mencionada no título, transmitiu por venda a VINICIUS PIMENTEL MAGALHÃES, brasileiro, maior, empresário, RG nº 21.269.851-8-SSP/SP, CPF/MF nº 058.551.977-35, solteiro, domiciliado nesta Capital, na Rua Doutor Luiz Migliano nº 923, Jardim Caboré, o imóvel desta matrícula pelo valor de R\$1.218.722,33, em cumprimento ao instrumento particular de promessa de compra e venda, datado de 06 de setembro de 2018, não registrado. A alienante declarou que o imóvel está lançado no seu ativo circulante, nunca tendo constado do ativo permanente, e, em razão de explorar exclusivamente atividade prevista na Legislação em vigor, deixou de apresentar a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União Protocolo nº 558.665 de 28/11/2018. 113498321000000004825318D

Paulo S. R. Ornellas
Oficial Interno

R.06/ Data: 21/DEZEMBRO/2018

Por escritura de 12 de novembro de 2018, referida no R.05, **VINICIUS PIMENTEL MAGALHÃES**, já qualificado, alienou fiduciariamente a TRISUL SPIGELIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., também já qualificada, o imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$988.722,33, que serão pagos da seguinte forma: a) R\$103.193,00, através de 04 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$26.413,13, cada uma, já acrescidas de juros de 12% ao ano, calculado pelo Sistema da Tabela Price, vencendo-se a primeira em 05 de dezembro de 2018 e as demais nos dias dos meses subsequentes, até final liquidação; e, b) R\$885.529,33, através de 180 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$10.676,68 cada uma, já acrescidas de juros de 12% ao ano, calculado pelo Sistema da Tabela Price, vencendo-se a primeira em 05 de abril de 2019 e as demais nos iguais dias dos meses subsequentes, até final liquidação. Prazo de carência: 30 dias, conforme previsto no § 2º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97; e demais cláusulas e condições constantes do título. Protocolo nº 558.665 de 28/11/2018. 113498321000000004825418B

Paulo S. R. Ornellas
Oficial Interno

continua no verso

4º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11349-8-AB 631286

11349-8-607001-632000-1023



matrícula
196.552ficha
02
verso

CNS: 11.349-8

Av.07/

Data: 20/MARÇO/2019

Fica cancelada a **Av.02**, em virtude do imóvel desta matrícula ter sido desligado da garantia hipotecária registrada sob o nº 05, na matrícula nº 190.980, autorizado por **BANCO SAFRA S/A.**, já qualificado, por instrumento particular de 20 de fevereiro de 2019. Protocolo nº 563.659 de 19/03/2019.

Selo Digital: 11349833100000008922919R.

Paulo S. R. Ornellas
Oficial Interino

Av.08/

Data: 20/MARÇO/2019

Fica cancelado o **item "b" da Av.01**, referente ao regime de patrimônio de afetação, em virtude da transmissão e do desligamento da hipoteca do imóvel desta matrícula, por instrumento particular de 20 de fevereiro de 2019. Protocolo nº 563.659 de 19/03/2019.

Selo Digital: 113498331000000089230198.

Paulo S. R. Ornellas
Oficial Interino

Av.09/

Data: 01/ABRIL/2024

Por instrumento particular de 21 de março de 2024, referido na Av.10, verifica-se que o imóvel desta matrícula está cadastrado sob o contribuinte nº **299.077.1083-9**, conforme prova a Certidão de Dados Cadastrais expedida pela Prefeitura do Município de São Paulo. Protocolo nº 648.610 de 21/08/2023. Selo Digital: 113498331000000099918724P.

Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

Av.10/

Data: 01/ABRIL/2024

Por instrumento particular de 21 de março de 2024, subscrito pela credora fiduciária **TRISUL SPIGELIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, à vista da notificação feita ao devedor fiduciante **VINICIUS PIMENTEL MAGALHÃES**, já qualificado, e da certidão de decurso de prazo sem purgação da mora, arquivada junto ao processo de intimação autuado sob o nº 2.908, neste Registro, procede-se a averbação da consolidação da propriedade do imóvel desta matrícula, em nome da credora fiduciária **TRISUL SPIGELIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, CNPJ nº 13.334.551/0001-33, NIRE 35225149191, com sede nesta Capital, na Alameda dos Jaúnas nº 70, Moema, pelo valor de R\$1.124.988,00. A presente é feita nos termos do artigo 26, e parágrafos, da Lei nº 9.514/97. (Valor de referência: R\$1.124.988,00). Protocolo nº

continua na ficha 3



4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

CNM 113498.2.0196552-33

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS: 11.349-8

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 196.552

ficha 03

648.610 de 21/08/2023. Selo Digital: 113498331000000999190242.
Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

O ato acima é o último praticado nesta matrícula

Emolumentos	40,91
Estado	11,63
Sec. Fazenda	7,96
Registro Civil	2,15
Tribunal de Justiça	2,81
M.P	1,96
Iss	0,83
TOTAL	68,25



CERTIFICA, que a presente certidão de INTEIRO TEOR é feita nos termos do art. 19, §1º, da Lei Federal nº 6015, de 31/12/1973, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES até a data de 01/04/2024.

Carla Santos / Cristiane Martin
Substituta do Oficial / Escrevente Autorizada

CERTIDAO EXPEDIDA NO DIA 02/04/2024
Para lavratura de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 60, "c").

SELO DIGITAL 1134983C3000000999802249

Página 5 de 5

4º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11349-8- AB 631287

11349-8-607001-632000-1023

