

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERALmatrícula
259.870ficha
016º REGISTRO
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULOCNS nº
14293-5

Oficial Rafael R. Gruber

São Paulo, 3 de Agosto de 2023
CNM 142935.2.0259870-79
CNM 142935.2.0259870-79

IMÓVEL: O apartamento nº 147, localizado no 14º pavimento do "Subcondomínio Torre 3 - Apartamentos", integrante do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO GRAN DIÁLOGO", situado na Avenida do Oratório nº 401, no 26º Subdistrito - Vila Prudente, com a área privativa (principal) de 73,170m², área privativa total 73,170m², área de uso comum de 53,096m², área real total de 126,266m², e coeficiente de proporcionalidade de 0,0015840. O terreno no qual está construído o referido empreendimento encerra uma área total de 7.537,32m².

PROPRIETÁRIO: ORATÓRIO DIÁLOGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 26.269.232/0001-33, registrada na JUCESP sob nº 35.230.189.007, com sede na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 11º andar, conjunto 112, sala 27, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.3/M.64.145, feito em 19 de setembro de 2018; R.3/M.64.146 feito em 19 de setembro de 2018; R.3/M.64.147, feito em 19 de setembro de 2018; R.3/M.64.148, feito em 19 de setembro de 2018, matrícula nº 237.539 feita em 30 de janeiro de 2020, e especificação de condomínio registrada sob nº 12 na matrícula nº 239.414, feito em 03 de agosto de 2023, todas deste Registro de Imóveis.

CONTRIBUINTE: 118.306.0191-0 (em área maior), e 118.306.0192-9 (em área maior).

Selo Digital: 142935311000000104174123L

Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

AV.1/259.870 - TRANSPORTE - Averbado em 03 de agosto de 2023 - Protocolo nº 809.786 de 30/06/2023 - a) Da averbação nº 3, feita em 28 de julho de 2020, na matrícula nº 239.414 deste Registro de Imóveis, verifica-se que do memorial de incorporação datado de 24 de junho de 2020, a incorporação de condomínio edifício do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO GRAN DIÁLOGO", foi submetida ao regime de afetação, conforme previsto no artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/1964, com a redação dada pela Lei nº 10.931/2004; b) Do registro nº 7, feito em 28 de dezembro de 2020, na matrícula nº 239.414 deste Registro de Imóveis, verifica-se que do instrumento particular datado de 10 de novembro 2020, com força de escritura pública na forma das Leis nºs 4.380/64 e 5.049/66, e do artigo 38 da Lei 9.514/97, existe sobre o imóvel objeto desta matrícula, em área maior, a hipoteca constituída para garantia da dívida no valor de **R\$91.997.857,00**, pagável na forma e com as demais cláusulas, termos e condições constantes do referido instrumento, tendo como credor o BANCO BRADESCO S.A., inscrito no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo Administrativo denominado "Cidade de Deus", s/nº, Vila Yara, na cidade de Osasco, SP. (Selo Digital:1429353F1000000104174223R)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

AV.2/259.870 - EX OFFICIO - Averbado em 21 de agosto de 2023 - Protocolo nº 814.536 de 16/08/2023 - Procedo a presente averbação com base no Art. 213, I, da Lei nº 6.015/1973, combinado com o item nº 135.1, a, do Capítulo XX das Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo - Prov. 56/2019, para constar que: o imóvel objeto desta matrícula tem direito ao uso de uma vaga de garagem de uso comum, indeterminada, coberta e descoberta, podendo ser sorteada, e sujeita ao auxílio de manobristas, o que deixou

continua no verso

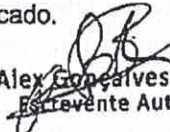
matrícula
259.870ficha
01
verso

CNM 142935.2.0259870-79

CNM 142935.2.0259870-79

de constar na abertura desta, e que neste particular fica retificado.

(Selo Digital:1429353F1000000105417723L)


Alex Gonçalves Barbosa
Escrivente AutorizadoDaniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

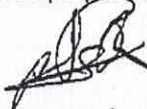
AV.3/259.870 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA - Averbado em 26 de setembro de 2023 - Protocolo nº 816.637 de 06/09/2023 - Pelo instrumento particular datado de 30 de agosto de 2023, o credor **BANCO BRADESCO S.A.**, já qualificado, autorizou o **cancelamento parcial da hipoteca** registrada sob nº 7 na matrícula nº 239.414, deste Cartório, e mencionada na AV.1 da presente, tão somente com relação ao imóvel objeto desta.

(Selo Digital:142935331000000107611323H)


Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

AV.4/259.870 - RETIFICAÇÃO - Averbado em 24 de outubro de 2023 - Protocolo nº 818.414 de 25/09/2023 - Do requerimento datado de 22 de setembro de 2023, formulado pela incorporadora **ORATÓRIO DIÁLOGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, verifica-se que em virtude da retificação das áreas e fração ideal, o imóvel objeto desta matrícula passou a ter a seguinte descrição: área privativa coberta edificada de 73,170m², área comum coberta edificada de 41,870m², total da área edificada de 115,040m²; área comum descoberta de 11,226m²; área construída + descoberta de 126,266m²; com o coeficiente de proporcionalidade de 0,001584.

(Selo Digital:1429353310000001095407231)


Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

R.5/259.870 - COMPRA E VENDA - Registrado em 20 de fevereiro de 2024 - Protocolo nº 830.741 de 09/02/2024 - Pela escritura pública lavrada aos 06 de fevereiro de 2024, pelo 20º Tabelião de Notas, desta Capital, livro 1917, páginas 109/121, a proprietária **ORATÓRIO DIÁLOGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, já qualificada, em cumprimento ao instrumento particular datado de 25 de novembro de 2023, não registrado, transmitiu por **VENDA** feita a **MARCELA CRISTINA DA SILVA ALMEIDA LOPES**, brasileira, arquiteta, RG nº 42.669.084-9-SSP/SP, CPF nº 336.320.298-90, e seu marido **JOSÉ ROBERTO LOPES**, brasileiro, mestre de obras, RG nº 33.019.866-SSP/SP, CPF nº 266.782.598-58, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Gonçalves Ledo, nº 890, na cidade de São Paulo, SP, pelo preço de **R\$706.000,00**, o imóvel objeto desta matrícula.

(Selo Digital:142935321000000116439924W)


Mariana Débora Figueiredo Nemésio - Escrevente Autorizada

AV.6/259.870 - CANCELAMENTO - Averbado em 20 de fevereiro de 2024 - Protocolo nº 830.741 de 09/02/2024 - Fica sem efeito a referência ao regime de afetação mencionado na averbação nº 1, em virtude da transmissão realizada conforme o registro nº 5, ambos desta matrícula.

continua na ficha 2


LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

 matrícula
259.870

 ficha
02

6º REGISTRO
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

 CNS nº
 14293-5

 Oficial Ra **CNM 142935.2.0259870-79**
São Paulo, 20 de Fevereiro de 2024
CNM 142935.2.0259870-79

(Selo Digital:142935331000000116440024J)

Mariana Débora Figueiredo Nemésio - Escrevente Autorizada

R.7/259.870 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Registrado em 20 de fevereiro de 2024 - Protocolo nº **830.741 de 09/02/2024** - Pela mesma escritura pública mencionada no R.5 desta, **MARCELA CRISTINA DA SILVA ALMEIDA LOPES**, e seu marido **JOSÉ ROBERTO LOPES**, já qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto desta matrícula, a **ORATÓRIO DIÁLOGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, já qualificada, para garantia da dívida no valor de **R\$564.181,46**, a ser paga através de 148 parcelas mensais e sucessivas, no valor de **R\$7.320,54**, cada uma, a primeira com vencimento em 20 de fevereiro de 2024 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, já acrescidas de juros de 1% ao mês, calculados pela Tabela Price, corrigida mensalmente pelo "IGPM", com data base em 20 de janeiro de 2024, estando as demais cláusulas, termos e condições, constantes do título. A avaliação do imóvel para fins de Leilão Público é de R\$706.000,00.

(Selo Digital:142935321000000116440124J)

Mariana Débora Figueiredo Nemésio - Escrevente Autorizada

AV.8/259.870 - CONTRIBUINTE - Averbado em 07 de abril de 2026 - Protocolo nº **886.450 de 24/07/2025** - Do requerimento datado de 18 de março de 2026, e da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026, expedida via internet em 26 de março de 2026, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula atualmente é lançado no cadastro de contribuintes da Prefeitura Municipal sob o nº **118.306.1225-4**.

(Selo Digital:142935331000000173297226W)

 Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

AV.9/259.870 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Averbado em 07 de abril de 2026 - Protocolo nº **886.450 de 24/07/2025** - Do mesmo requerimento mencionado na AV.8 desta, formulado pela credora **ORATÓRIO DIÁLOGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, já qualificada, verifica-se que conforme o artigo 26, §7º da Lei nº 9.514/97, decorreu o prazo para que os devedores fiduciantes **MARCELA CRISTINA DA SILVA ALMEIDA LOPES**, e seu marido **JOSÉ ROBERTO LOPES**, já qualificados, purgassem a mora decorrente do R.7 desta, e tendo em vista a prova do recolhimento do imposto de transmissão inter vivos - ITBI, o imóvel desta matrícula foi **CONSOLIDADO** em favor da credora fiduciária **ORATÓRIO DIÁLOGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, já qualificada, sendo a base de cálculo para o recolhimento do referido imposto o valor de **R\$706.000,00**, a qual deverá providenciar o disposto no artigo 27 e seus parágrafos da Lei nº 9.514/97.

(Selo Digital:142935331000000173297326U)

 Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA



6º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Oficial Rafael R. Gruber



Pedido nº 886450

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, terça-feira, 7 de abril de 2026.
Gertrudes Belfort - 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, nº 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: 1429353C30000001732974268



Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/T82DZ-XV59Z-2X796-A9QWR>.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: T82DZ-XV59Z-2X796-A9QWR

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

Gertrudes Belfort (CPF ***.713.633-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/T82DZ-XV59Z-2X796-A9QWR>

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

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

