



Valide aqui
este documento

CNM: 113779.2.0301640-24 - Pagina: 1/5 - PROT. 876765 - - Tadeu Francisco

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
301.640

ficha
01

9º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Código(CNS)Nº 11.377-9

São Paulo, 11 de setembro de 2017

IMÓVEL:- Apartamento nº 62, localizado no 6º pavimento do edifício denominado RESIDENCIAL VITAL VILA CARRÃO, situado na Avenida Dezenove de Janeiro, nº 160, na Vila Carrão, 27º Subdistrito - Tatuapé, contendo: área real privativa de 62,800m²; área real de uso comum de 54,756m² (inclusa a área correspondente a uma vaga na garagem coletiva); perfazendo a área real total de 117,556m²; correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,0138480.

PROPRIETÁRIA:- 19 DE JANEIRO DIÁLOGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 11º andar, conjunto 112, sala 01, Itaim Bibi, CEP 04543-904, inscrita no CNPJ/MF sob nº 15.706.944/0001-56.

REGISTROS ANTERIORES:- R.19, feito em 01/02/2013, na matrícula nº 10.614; R.05, feito em 04/02/2013, na matrícula nº 134.349; R.06, feito em 04/02/2013, na matrícula nº 134.350 (aquisições do terreno); e R.06 (instituição condominial), feito nesta data na matrícula nº 250.691, todos neste Registro de Imóveis.

C.CONTRIBUINTE:- 116.538.0006-1 e 116.538.0234-1 (maior área).

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

☒ Francisco Raymundo - Oficial
☒ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☒ Degenia M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada
☒ Lucca Micalopulos Raymundo - Escr.Autorizado

Av.1/301.640 Em 11 de setembro de 2017

A presente matrícula foi aberta instruída pelo instrumento particular datado de 17/08/2017. **Protocolo nº 563.944 de 18/08/2017**

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

☒ Francisco Raymundo - Oficial
☒ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☒ Degenia M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada
☒ Lucca Micalopulos Raymundo - Escr.Autorizado

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z9RDP-M7LBV-GUTYU-TJ9ZX>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

CNM: 113779.2.0301640-24 - Pagina: 2/5 - PROT. 876765 - - Tadeu Francisco

matrícula
301.640

ficha
01

verso

R.02/301.640 Em 11 de dezembro de 2017
Pela Escritura datada de 29 de novembro de 2017, do 1º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, livro 4.493, fls. 255, apresentada em forma de certidão datada de 1º de dezembro de 2.017, **19 DE JANEIRO DIÁLOGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a 1) **FERNANDA FATIMA MARTINS**, brasileira, solteira, maior, secretária, RG nº 33.767.037-7-SSP/SP, CPF/MF nº 223.736.048-09, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Volta Grande, nº 191; e, 2) **PAULO ANDRÉ MALENA ROSSI**, brasileiro, solteiro, maior, vendedor, RG nº 25.610.385-9-SSP/SP, CPF/MF nº 264.020.078-03, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Júlio Marcelino de Faria, nº 72, **O IMÓVEL**, pelo valor de R\$380.308,21, do qual a importância de R\$32.366,02 foi obtida mediante o levantamento do F.G.T.S., figurando como interveniente a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04. **PROTOCOLO Nº 572.147 de 04/12/2017.**

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

☒ Francisco Raymundo - Oficial
☒ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☒ Degenia M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada
☒ Lucca Micalopulos Raymundo -Escr.Autorizado

R.03/301.640 Em 11 de dezembro de 2017
Pela Escritura mencionada no R.02, 1) **FERNANDA FATIMA MARTINS**; e, 2) **PAULO ANDRÉ MALENA ROSSI**, solteiros, maiores, já qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** na forma estabelecida pelo artigo 23 da Lei 9.514/97, **O IMÓVEL**, à **19 DE JANEIRO DIÁLOGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, com sede nesta Capital, à Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 11º andar, conjunto 112, sala 01, CNPJ/MF nº 15.706.944/0001-56, pelo valor de R\$330.512,53, pagável na forma e demais condições constantes do título. Sendo que o valor do imóvel para fins de venda em leilão público (Artigo 24, VI da Lei 9.514/97) é de R\$380.308,21.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

☒ Francisco Raymundo - Oficial
☒ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☒ Degenia M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada
☒ Lucca Micalopulos Raymundo -Escr.Autorizado

(continua na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z9RDP-M7LBV-GUTYU-TJ9ZX>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital





Valide aqui
este documento

CNM: 113779.2.0301640-24 - Pagina: 3/5 - PROT. 876765 - - Tadeu Francisco

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
301.640

ficha
02

São Paulo,

02 de agosto de 2021

9º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Código(CNS) Nº 11.377-9

Av.04/301.640 Em 02 de agosto de 2021
Pela Escritura datada de 13 de julho de 2021, do 1º Tabelião de Notas de São Paulo, livro 4.794, fls. 69, apresentada na forma de certidão datada de 16 de julho de 2021, **19 DE JANEIRO DIÁLOGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, como fiduciária, e **FERNANDA FATIMA MARTINS** e **PAULO ANDRÉ MALENA ROSSI**, solteiros, maiores, residentes e domiciliados nesta Capital, na Avenida 19 de Janeiro, nº 160, apto 62, como fiduciantes, já qualificados, de pleno e comum acordo, **ADITARAM** a escritura que deu origem ao R.03 desta matrícula, com a finalidade de repactuar o saldo devedor remanescente no valor de R\$465.000,00, posição em 27/06/2021, que será pago na forma e demais condições constantes do título. Ficando a mencionada escritura ratificada em todas as demais cláusulas, termos e condições não alterados pelo título objeto da presente. PROTOCOLO Nº 683.191 de 22/07/2021.

Selo: 113779331LS000743118JB218
9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☒ Degenilla M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada

Av.05/301.640 Em 18 de junho de 2026
Pelo Instrumento Particular, datado de 06 maio de 2026, e da Certidão de Dados Cadastrais emitida via internet pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel desta matrícula é tributado atualmente pelo **CONTRIBUINTE nº 116.538.0258-7**. PROTOCOLO Nº 876.765 de 02/12/2025.

Selo: 113779331UE002320255IH26Q
CNM: 113779.2.0301640-24

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Camilla Bartulic R. Colombini - Substituta
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada
☐ Marcello Borghi Raymundo - Substituto
☒ Degenilla M. de S. Zambelli - Substituta

Av.06/301.640 Em 18 de junho de 2026.
Pelo Instrumento Particular mencionado na Av.05, lavrado nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei 9514/97, complementado pela certidão de decurso do prazo sem purgação da mora, extraída do procedimento de

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z9RDP-M7LBV-GUTYU-TJ9ZX>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

CNM: 113779.2.0301640-24 - Pagina: 4/5 - PROT. 876765 - - Tadeu Francisco

CNM: 113779.2.0301640-24

matrícula

301.640

ficha

02

verso

notificação decorrente do Protocolo nº 876.765, feita aos devedores fiduciários 1) **PAULO ANDRÉ MALENA ROSSI**, solteiro, maior, e 2) **FERNANDA FATIMA MARTINS**, solteira, maior, já qualificados, procede-se a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL** constituída fiduciariamente através do R.03 e Av.04 desta matrícula, em nome do credor fiduciário **19 DE JANEIRO DIÁLOGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, já qualificado, pelo valor de R\$380.308,21.

Selo: 113779331FV002320260MS26M

CNM: 113779.2.0301640-24

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Camilla Bartulic R. Colombini - Substituta
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada

☐ Marcello Borghi-Raymundo - Substituto
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z9RDP-M7LBV-GUTYU-TJ9ZX>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital





Valide aqui
este documento

CNM: 113779.2.0301640-24 - Página 5/5 - PROT. 876765 - Tadeu Francisco

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP

M.301640 - PROTOCOLO: 876765

A presente certidão foi extraída em meio eletrônico nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/73, do inteiro teor da matrícula nela referida e representa a situação jurídica do imóvel, abrangendo ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, que tenham sido objeto de registro ou averbação. A validade desta certidão, para fins de lavratura de escritura pública é de 30 dias, contados da data de sua expedição, conforme disposto no artigo 1º, inciso IV, do Decreto 93.240/86. No caso de se tratar de Certidão Digital, o documento eletrônico deverá estar assinado com Certificado Digital ICP - Brasil, devendo ser conservada em meio eletrônico para manutenção de sua validade.

O 27º subdistrito **TATUAPÉ** e o 46º Subdistrito **VILA FORMOSA** pertencem à 9ª Circunscrição Imobiliária desde 21/11/1942, tendo ambos pertencidos anteriormente à 7ª Circunscrição. O Distrito de **ITAQUERA** pertence à 9ª Circunscrição Imobiliária desde 15/05/1939, tendo pertencido anteriormente à 7ª Circunscrição. O 16º Subdistrito **MOOCA** pertenceu à 9ª Circunscrição Imobiliária de 07/10/1939 até 20/11/1942, quando passou à 7ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente também à 7ª Circunscrição. O 26º Subdistrito **VILA PRUDENTE** pertenceu à 6ª Circunscrição Imobiliária de 17/09/1934 até 14/05/1939; à 9ª Circunscrição de 15/05/1939 até 20/11/1942; à 11ª Circunscrição de 21/11/1942 até 31/12/1971 e atualmente pertence a 6ª Circunscrição. O 38º Subdistrito de **VILA MATILDE** pertenceu à 9ª Circunscrição Imobiliária de 21/11/1942 até 31/12/1971, quando passou à 16ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente à 12ª Circunscrição. O distrito de **GUAIANAZES** pertenceu a 9ª Circunscrição Imobiliária de 15/05/1939 até 31/12/1971, quando passou à 7ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente também à 7ª Circunscrição. O Distrito de **SÃO MIGUEL PAULISTA**, do qual foram desmembrados o Distrito de Ermelino Matarazzo (Lei 5.285/59) e o Distrito de Itaim Paulista (Lei 2.343/80), pertenceu à 9ª Circunscrição Imobiliária de 07/10/1939 até 20/11/1942, quando passou à 12ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente à 7ª Circunscrição.

CNM: 113779.2.0301640-24

Emolumentos:	R\$: 45,88	São Paulo, 18/06/2026.
Estado:	R\$: 13,04	
Sec. Fazenda:	R\$: 08,92	
Registro Civil:	R\$: 02,41	
Tribunal Justiça:	R\$: 03,15	Assinada digitalmente.
Ministério Público:	R\$: 02,20	
ISS:	R\$: 00,94	
Total:	R\$: 76,54	Recolhidos pelas guias relativas à semana da expedição.

Para verificar a autenticidade do documento acesse o site:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>



selo: 1137793C3VF002320261AU26R

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z9RDP-M7LBV-GUTYU-TJ9ZX>

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

