



11RI 01515594

Valide aqui
este documento

PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, **Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo**, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA**, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a **matriculado** teor seguinte:
CNSM: 111179.2.0488023-22

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**

CNS Nº 11.117-9

matricula

488.023

ficha

01

São Paulo, 22 de novembro de 2022.

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 94B do **BLOCO B**, localizado no 9º pavimento da **TORRE 1**, integrante do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO OPEN MARAJOARA**", situado na Avenida Yervant Kissajikian, nº 459, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa coberta total de 44,450m²; área de uso comum de 2,000m², correspondente ao direito de uso do depósito nº 216, localizado no primeiro pavimento do Edifício Garagem; e a área de uso comum de 41,496m², na qual acha-se incluído o direito de 01 vaga de garagem indeterminada, coberta ou descoberta, para estacionamento de veículo de passeio, com a área de uso comum total de 43,496m², perfazendo a área real total de 87,946m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,24516%. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 69, feito na matrícula nº 458.942, deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTE: 120.077.0410-1 e 120.077.0022-1, em área maior.

PROPRIETÁRIA: **AMBRA VIDAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ/MF nº 29.791.429/0001-26, com sede nesta Capital, na Rua Hungria, nº 1.400, 2º andar, Conjunto nº 21, Sala 1-T, Jardim Europa.

REGISTROS ANTERIORES:- Registro nº 16, feito em 28 de dezembro de 2018 na Matrícula nº 4.798; e Registro nº 1, feito em 11 de dezembro de 2019, na Matrícula nº 455.045 (Matrículas nºs 455.834 e 458.942), todas deste Serviço Registral.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: ELDER HAGA

Hash: M1435430-7002AED9-D2D8-4F33-883E-0BD98ABDBC13

Av.1/488.023: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.435.430 - 19/10/2022)

1) Conforme averbação nº 3, feita em data de 03 de julho de 2020 na matrícula nº 458.942 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo termo de contaminação 31 de março de 2020, expedido pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.776.491/0001-70, com sede nesta Capital, na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, Alto de Pinheiros, órgão delegado do Governo do Estado de São Paulo para, dentre outras atribuições, exercer o gerenciamento de áreas contaminadas em todo território do Estado de São Paulo, nos termos da Lei 13.577/2009, cujo regulamento foi aprovado pelo Decreto nº 59.263/2013, publicado no Diário Oficial do Estado em 06/06/2013, é feita a presente averbação para constar, de ofício, que conforme relatório de Investigação Confirmatória, de fevereiro de 2019, elaborado pela empresa ConAm - Consultoria Ambiental, apensado ao Processo CETESB nº 33/00197/19, foi constatado que o **imóvel objeto da matrícula nº 458.942 deste Serviço Registral encontra-se contaminado sob investigação**, contaminação ocasionada por hidrocarbonetos de petróleo, cloreto de vinila e metais. Consta do referido termo que a proprietária do

Continua no verso

Integram a circunscrição imobiliária. Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AEBLJ-W7837-6K2TA-2PKRE>

o 29º Subdistrito - SANTO AMARO e 32º Subdistrito - CAPELA DO SOCORRO, desde 07 de outubro de 1939; e o Distrito de PARELHEIROS, desde 15 de maio de 1944.



11RI 01515594

Valide aqui
este documento

CNM: 111179.2.0488023-22

matrícula

488.023

ficha

01

verso

imóvel em questão, representada pela Sra. Bárbara Passos Triginelli, está ciente do ato a ser praticado, conforme declaração datada de 09 de abril de 2020, apensada ao Processo Digital 012921/2019-34, acerca desta averbação e2) Conforme registro nº 4, feito em data de 04 de agosto de 2020 na matrícula nº 458.942 deste Serviço Registral, verifica-se que pela cédula de crédito bancário nº 1016084370, emitida em 29 de maio de 2020, nos termos da Lei Federal nº 10.931/04, com efeitos de escritura pública, nos termos da Lei 4.380/64, **AMBRA VIDAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ/MF nº 29.791.429/0001-26, com sede nesta Capital, na Rua Hungria, nº 1400, 2º andar, conjunto 21, Sala 1T, Jardim Europa, **hipotecou o imóvel, juntamente com outros**, ao **ITAÚ UNIBANCO S/A**, CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04, com sede nesta Capital, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, como garantia de pagamento do crédito aberto em favor dela devedora, no valor de R\$50.719.376,11, destinado exclusivamente a financiar a produção do empreendimento imobiliário denominado "**CONDOMÍNIO OPEN MARAJOARA**", objeto da incorporação imobiliária mencionada na averbação nº 1 da matrícula nº 458.942 deste Serviço Registral, a ser liberado na forma prevista no título que dá origem a este registro, estando contratada a taxa de juros efetiva anual de 8,900000% e mensal de 0,713029%, será esta taxa reduzida sempre que a meta da taxa Selic ao ano ("Meta Selic"), definida pelo Banco Central do Brasil ("Bacen"), for igual ou inferior a 8,25% (oito inteiros e vinte e cinco centésimos por cento). A redução dos juros se dará em pontos percentuais ("p.p.") em função dos intervalos de variação da Meta Selic, constantes do contrato, com prazo de carência de 09 meses, prazo de amortização de 03 meses, sistema de amortização: SAC, percentual mínimo de garantia (ILG) de 120,00%, sendo previsto o prazo para conclusão das obras em 04/2022 e data de vencimento em 16/04/2023, na forma e condições estabelecidas no título. **Figura como avalista, EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A**, CNPJ/MF nº 43.470.988/0001-65, com sede nesta Capital, na Rua Hungria, nº 1400, 2º andar, conjunto 22, Jardim Europa. Valor da garantia: R\$146.103.000,00 (Terreno R\$19.120.000,00 e futuras edificações R\$126.983.000,00); 3) Conforme averbação nº 5, feita em data de 23 de outubro de 2020 na matrícula nº 458.942 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo termo de aditamento à cédula de crédito bancário de abertura de crédito para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças, de 29 de julho de 2020, de um lado o **ITAÚ UNIBANCO S/A**, na qualidade de credor, e de outro lado **AMBRA VIDAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, na qualidade de emitente; e **EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A**, na qualidade de avalista, todos já qualificados, de comum acordo, **aditaram** a cédula de crédito bancário emitida sob nº 1016084370 em 29 de maio de 2020, registrada sob o nº 4 na matrícula nº 458.942 deste Serviço Registral, para constar que: a) os itens 1.a e 1.b do Quadro Resumo da referida cédula de crédito bancário passam a ter a redação mencionada no presente termo de aditamento; b) a emitente já cumpriu até a presente data a obrigação de apresentar a alteração contratual prevendo que a sociedade é de propósito específico, com dados do empreendimento em seu objeto social, devidamente registrada na Junta Comercial

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AEBLJ-W7837-6K2TA-2PKRE>



11RI 01515594

Valide aqui
este documento

CNM: 111179.2.0488023-22

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**

CNS Nº 11.117-9

matrícula

488.023

ficha

02

Continuação

competente, tornando, portanto, sem efeito a alínea m, da cláusula 4.2 das Condições Específicas do Título; e c) As partes tornam-se sem efeito a cláusula 4.3 das Condições Específicas do Título, ficando expressamente ratificados todos os itens, cláusulas, condições e obrigações assumidas no título e em eventuais acordos expressos firmados entre as mesmas partes anteriormente a este aditamento e que não conflitem com objeto deste aditamento, os quais continuam em pleno vigor, para todos os fins e efeitos de direito, especialmente no que diz respeito às garantias constituídas, em especial a hipoteca sobre o imóvel e a garantia constituída sobre os direitos creditórios das unidades comercializadas, bem como declaram que as alterações aqui efetuadas não constituem novação da dívida, passando o presente aditamento a fazer parte integrante e inseparável do título; 4) Conforme averbação nº 6, feita em data de 08 de abril de 2021 na matrícula nº 458.942 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo termo de aditamento à cédula de crédito bancário de abertura de crédito para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças, de 09 de março de 2021, de um lado o **ITAÚ UNIBANCO S/A**, na qualidade de credor, e de outro lado **AMBRA VIDAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, na qualidade de emitente; e ainda **EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A**, na qualidade de avalista, todos já qualificados, de comum acordo, **aditaram** a cédula de crédito bancário emitida sob nº 1016084370, em 29 de maio de 2020, registrada sob o nº 4 na matrícula nº 458.942 deste Serviço Registral, e aditada conforme averbação nº 5, para constar que: a) o prazo de carência fica mantido em 09 meses, compreendido entre 16/10/2022 e 16/06/2023; b) O prazo de amortização fica mantido em 03 meses, compreendido entre 16/07/2023 e 16/09/2023; c) a data de vencimento final do título fica alterada para 16/09/2023; e d) a data de conclusão da obra fica alterada para 09/2022, e, por essa razão, o crédito aberto passará a ser liberado conforme cronograma disposto no anexo I do termo de aditamento, ficando ratificadas todas as demais cláusulas e condições constantes no contrato ora aditado, não expressamente alteradas.

Data da matrícula.*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.**Escrevente autorizado: ELDER HAGA**Hash: M1435430-7002AED9-D2D8-4F33-883E-0BD98ABDBC13***Av.2/488.023: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.435.430 - 19/10/2022)**

Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço, conforme faculta o item 53, letra "a", do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Data da matrícula.*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.**Escrevente autorizado: ELDER HAGA**Hash: M1435430-7002AED9-D2D8-4F33-883E-0BD98ABDBC13***Continua no verso**Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AEBLJ-W7837-6K2TA-2PKRE>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



11RI 01515594

Valide aqui
este documento

CNM: 111179.2.0488023-22

matrícula

488.023

ficha

02

verso

Av.3/488.023: REABILITAÇÃO DE ÁREA CONTAMINADA (Prenotação nº 1.457.051 - 22/03/2023)

Pelo requerimento de 20 de março de 2023 e termo de reabilitação para uso declarado nº 2201/2023, de 27 de março de 2023, expedido pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, CNPJ nº 43.776.491/0001-70, com sede nesta Capital, na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, assinado eletronicamente por André Silva Oliveira, gerente do Departamento de Gestão e Revitalização de Áreas Contaminadas, foi solicitada a presente averbação para constar que, a teor do disposto no Artigo 27, inciso II, da Lei 13.577, de 08 de julho de 2009, e no artigo 54, inciso II, do Decreto 59.263, de 05 de junho de 2013, o imóvel desta matrícula foi contaminado por hidrocarbonetos de petróleo, cloreto de vinila e metais. Posteriormente, com base na Informação Técnica nº 106/2023/IRAR, apensada ao Processo Digital CETESB.012921/2019-34, foi considerado reabilitado para uso residencial, com o estabelecimento de medida de controle institucional, por meio de restrição de uso das águas subterrâneas, na área delimitada pelas seguintes coordenadas UTM, Fuso 23 K, Datum SIRGAS 2000: 329.320 mE; 7.381.723 mS; 329.372 mE; 7.381.595 mS; 329.310 mE; 7.381.576 mS; 329.241 mE; 7.381.622 mS; Profundidade: 8,1m; Área: 9669,17 m²; Volume: 75.710 m³.

Data: 12 de abril de 2023.

(Selo digital: 1111793G1000000146528423Q)

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.**Escrevente autorizado: ALEX SANDRO ARAÚJO SILVA**Hash: 21457051-64FB2851-88C7-401B-8910-37096672F73B***Av.4/488.023: CANCELAMENTO DE HIPOTECA (Prenotação nº 1.465.726 - 17/05/2023)**

Pelo instrumento particular de 28 de abril de 2023, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, o **ITAÚ UNIBANCO S/A** deu quitação à devedora e autorizou a presente averbação para constar o **cancelamento** do registro de hipoteca mencionado na averbação nº 1, tão somente com relação ao imóvel desta matrícula.

Data: 19 de maio de 2023.

(Selo digital: 111179331000000150668323K)

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.**Escrevente autorizado: ELISANGELA DA SILVA**Hash: 1465726-43243D19-5262-4ABB-8BAC-4C65825ACDB9***R.5/488.023: VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.465.726 - 17/05/2023)**

Pelo instrumento particular de 28 de abril de 2023, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **AMBRA VIDAL EMPREENDIMENTOS**

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AEBLJ-W7837-6K2TA-2PKRE>



11RI 01515594

Valide aqui
este documentoValide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AEBLJ-W7837-6K2TA-2PKRE>LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula

488.023

ficha

03

Continuação

IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, **vendeu o imóvel a MARIA LUISA DE MELLO RIBEIRO**, RG nº 39.493.277-8-SSP/SP, CPF/MF nº 477.498.078-10, brasileira, solteira, maior, autônoma, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Marguerite Loise Riechelman, nº 80, Apto. 14, Bloco 1, Vila Erna; e **LUCAS INNOCÊNCIO ANDRADE**, RG nº 36.918.683-7-SSP/SP, CPF/MF nº 355.742.748-09, brasileiro, solteiro, maior, gerente, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Leopoldino José de Camargo, nº 611, casa 1, Parque Arariba, **na proporção de 50% para cada um, pelo preço de R\$338.100,00, sendo R\$2.803,79 referentes à utilização do FGTS.**

Data: 19 de maio de 2023.

(Selo digital: 111179321000000150668423K)

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.**Escrevente autorizado: ELISANGELA DA SILVA**Hash: 1465726-43243D19-5262-4ABB-8BAC-4C65825ACDB9***R.6/488.023: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.465.726 - 17/05/2023) s**

Pelo instrumento particular de 28 de abril de 2023, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **MARIA LUISA DE MELLO RIBEIRO** e **LUCAS INNOCÊNCIO ANDRADE**, solteiros, já qualificados, **alienaram fiduciariamente o imóvel, em garantia, ao ITAÚ UNIBANCO S/A**, CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04, com sede nesta Capital, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, pelo valor de R\$325.296,21, pagável por meio de 420 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais à taxa anual efetiva de 11.7% e nominal de 11.1158%, correspondendo a taxa mensal efetiva de 0.9263% e nominal de 0.9263%, vencendo-se a primeira em 28/05/2023, reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente, na forma do título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$431.000,00.

Data: 19 de maio de 2023.

(Selo digital: 111179321000000150668523I)

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.**Escrevente autorizado: ELISANGELA DA SILVA**Hash: 1465726-43243D19-5262-4ABB-8BAC-4C65825ACDB9***Av.7/488.023: CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.515.594 - 03/04/2024)**

Pelo requerimento de 29 de abril de 2026, foi autorizada a presente averbação a fim de constar **que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte 120.077.0871-9**, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 08/05/2026, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data: 11/05/2026

Continua no verso

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



11RI 01515594

Valide aqui
este documento

111179.2.0488023-22

matricula
488.023

ficha
03
verso

Selo digital: 111179331000000277940926T
Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada


CAROLINE LIMA COSTA.

Av.8/488.023: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.515.594 - 03/04/2024)

Pelo requerimento de 29 de abril de 2026, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 26 de março de 2026, que informa sobre a intimação dos fiduciantes e quanto ao decurso do prazo de 15 dias sem que tivesse ocorrido a purgação da mora em que foram constituídos com a referida intimação, foi solicitada a presente averbação, com fundamento no parágrafo 7º do artigo 26 da Lei Federal 9.514/97, a fim de constar a **consolidação da propriedade do imóvel desta matrícula**, em nome do credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S/A**, já qualificado, tendo sido atribuído como valor consolidado da dívida objeto da cobrança a importância de R\$431.000,00, sendo certo que, a teor do Artigo 27, § 1º e 2º, da Lei 9.514/97, no prazo de sessenta dias, contados da data da consolidação, o credor fiduciário promoverá público leilão para a alienação do imóvel, comunicando aos devedores, mediante correspondência dirigida a todos os endereços físicos constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico (incluído pela Lei nº 13.465, de 2017), as datas, horários e locais dos leilões a serem efetuados.

Data: 11/05/2026

Selo digital: 111179331000000277941026A
Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada


CAROLINE LIMA COSTA.

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NA PRÓXIMA PÁGINA →

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AEBLJ-W7837-6K2TA-2PKRE>



Valide aqui
este documento



11RI 01515594

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AEBLJ-W7837-6K2TA-2PKRE>

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme dispõe o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº6015/73, que a presente certidão foi extraída por meio reprográfico, retratando a situação jurídica do imóvel, abrangendo a sua descrição, número de contribuinte, proprietário(a), direitos reais, ônus e restrições, judiciais e administrativas, incidentes sobre o imóvel e o(a) respectivo(a) titular, além das demais informações necessárias à comprovação da propriedade e à transmissão e à constituição de outros direitos reais, bem como eventuais direitos reais contraditórios devidamente prenotados até 20/05/2026. CERTIFICO, mais, que, sendo a data da abertura da presente matrícula, ou do registro anterior, de 20(vinte) anos atrás, servirá a presente como certidão vintenária (Provimento 20/93 da Corregedoria Geral da Justiça, Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça).

CERTIFICO, finalmente, que, constando eventuais assinaturas digitais apostas nos atos registraes desta matrícula, as mesmas foram praticadas em estrita conformidade com os padrões da ICP-Brasil (Infraestrutura de Chaves Públicas do Brasil), que assegura, de forma permanente, a autenticidade e a integridade das mesmas.

O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 20 de Maio de 2026

Thamires Potira de Jesus Santos
Escrevente Autorizada

Custas e emolumentos da presente certidão incluídos no registro do título.

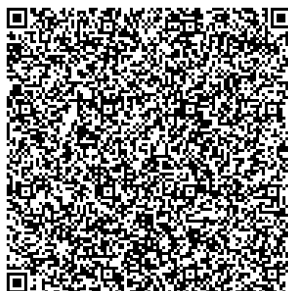
Solicite Certidões também pelo nosso site: www.11ri.com.br

11º Oficial de Registro de Imóveis - PLINIO ANTONIO CHAGAS

Rua Nelson Gama de Oliveira, 235 - V. Andrade - CEP 05734-150 - São Paulo - SP

Tel.: (11)3779-0000

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



111179391000000183108324E



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

