



Valide aqui
este documento

CNM: 113779.2.0308701-84 - Pagina: 1/5 - PROT. 904361 - - Erika Cypriano

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

308.701

ficha

01

São Paulo,

9º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Código(CNS)Nº 11.377-9

11 de setembro de 2018

IMÓVEL:- Apartamento nº 23B, localizado no 2º pavimento da **TORRE "1"** do "**CONDOMÍNIO MIRADA TATUAPE**", situado na Rua Santa Catarina, nº 707, no 27ª Subdistrito - Tatuapé, contendo: área privativa de 47,983m²; área comum de 35,148m² (incluso o direito a guarda de 01 automóvel de passeio na garagem coletiva); perfazendo a área total de 83,131m²; correspondendo uma Fração Ideal de 0,35020% no todo.

PROPRIETÁRIA:- **EXTRAORDINAIRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 14.834.699/0001-08, com sede nesta Capital, na Rua Hungria, nº 1400, 2º andar, conjunto 21, sala 07-U, Jardim América, CEP 01455-000.

REGISTROS ANTERIORES:- R. 07, feito em 22/02/2016 (aquisição do terreno); e R.15 (instituição condominial), feito nesta data, ambos na matrícula nº 62.865, deste Registro de Imóveis.

C.CONTRIBUINTE:- 062.043.0001-6 (maior área).

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

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

Av.1/308.701 Em 11 de setembro de 2018

a) Conforme Registro nº 12, feito em 16/03/2018, na matrícula nº 62.865, o empreendimento, do qual é parte imóvel da presente, foi **HIPOTECADO** em favor do **BANCO SAFRA S/A**, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista nº 2100, inscrito no CNPJ/MF sob nº 58.160.789/0001-28, em garantia de um financiamento destinado a sua construção, no valor de R\$30.000.000,00; b) conforme Av. 13, feito em 16/03/2018, na matrícula nº 62.865, a proprietária **CEDEU FIDUCIARIAMENTE**, ao credor hipotecário, todos os direitos creditórios decorrentes dos instrumentos de comercialização das unidades do empreendimento.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☒ Degenila 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/EZLSF-LDQ8W-4QZMP-ELV9L>

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: 113779.2.0308701-84 - Pagina: 2/5 - PROT. 904361 - - Erika Cypriano

matrícula

308.701

ficha

01

verso

Av.2/308.701 Em 11 de setembro de 2018

A presente matrícula foi aberta instruída pelo instrumento particular datado de 09/08/2018. **Protocolo nº 591.668 de 14/08/2018.**

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

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

Av.03/308.701 Em 08 de outubro de 2019

Pelo Instrumento Particular datado de 22 de fevereiro de 2019, o **BANCO SAFRA S/A**, já qualificado, autorizou o **CANCELAMENTO DA HIPOTECA** e **cessão** mencionadas na Av.01, **tão somente com relação ao imóvel objeto desta matrícula.** PROTOCOLO Nº 624.386 de 30/09/2019.

Selo: 113779331VW000335127BU19F

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

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

Av.04/308.701 Em 08 de outubro de 2019

Da Escritura de 09 de setembro de 2019, do 26º Tabelião de Notas de São Paulo, Livro nº 4.001, fls. 277/293, 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 através do **CONTRIBUINTE nº 062.043.0046-6.** PROTOCOLO Nº 624.387 de 30/09/2019..

Selo: 113779331AF000335134FU194

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

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

R.05/308.701 Em 08 de outubro de 2019

Pela Escritura mencionada na Av.04, **EXTRAORDINAIRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **ANGELO RAFAEL PEREIRA DE ANDRADE**, brasileiro, empresário, RG nº 13.949.062-0-SSP/SP, CPF/MF nº 099.508.708-36, e sua mulher **BEATRIZ ABADIA DOS SANTOS**,

(continua na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EZLSF-LDQ8W-4QZMP-ELV9L>

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: 113779.2.0308701-84 - Pagina: 3/5 - PROT. 904361 - - Erika Cypriano

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matricula
308.701

ficha
02

São Paulo,

9º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Código(CNS) Nº 11.377-9
08 de outubro de 2019

brasileira, securitária, RG nº 23.954.749-4-SSP/SP, CPF/MF nº 152.383.628-89, casados sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, nos termos do pacto antenupcial registrado sob nº 13.512, 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Matias Roxo, nº 300, Apto 22-A., O IMÓVEL, pelo valor atualizado de R\$406.982,97.

Selo: 113779321JB000335135HX19H

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

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

R.06/308.701 Em 08 de outubro de 2019

Pela Escritura mencionada na Av.04, **ANGELO RAFAEL PEREIRA DE ANDRADE** e sua mulher **BEATRIZ ABADIA DOS SANTOS**, já qualificados, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE na forma estabelecida pelo artigo 23 da Lei 9.514/97, O IMÓVEL, a **EXTRAORDINAIRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, também já qualificado, pelo valor de R\$295.695,98, 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\$409.982,97.

Selo: 113779321IQ000335136HH19Z

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

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

Av.07/308.701 Em 24 de março de 2025.

Pela Escritura datada de 06 de fevereiro de 2025, do 26º Tabelião de Notas desta Capital, livro 4699, fls. 345/347, as partes como credora **EXTRAORDINAIRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, e como devedores **ANGELO RAFAEL PEREIRA DE ANDRADE** e sua mulher **BEATRIZ ABADIA DOS SANTOS**, todos já qualificados, de pleno e comum acordo, ADITARAM o título que deu origem a propriedade fiduciária objeto do R.06, para constar que o saldo devedor no montante de R\$312.868,05, deverá ser pago na forma e demais

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EZLSF-LDQ8W-4QZMP-ELV9L>

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



CNM: 113779.2.0308701-84

matricula

308.701

ficha

02

verso

condições constantes do título. PROTOCOLO Nº 838.330 de 12/02/2025.

Selo: 113779331FD001827033MK25D
CNM: 113779.2.0308701-84

- ☐ Francisco Raymundo - Oficial
- ☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
- ☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada
- ☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- ☒ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta

Av.08/308.701 Em 31 de agosto de 2026.
Pelo Instrumento Particular, datado de 18 de agosto de 2026, 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 notificação decorrente do Protocolo nº 904.361, feita aos devedores fiduciantes **ANGELO RAFAEL PEREIRA DE ANDRADE** e sua mulher **BEATRIZ ABADIA DOS SANTOS**, já qualificados, procede-se a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL** constituída fiduciariamente através do R.06 e Av.07 desta matrícula, em nome do credor fiduciário **EXTRAORDINAIRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificado, pelo valor de R\$409.982,97. PROTOCOLO Nº 904.361 de 02/06/2026.

Emolumentos	Estado	Sec. Fazenda	Sinoreg	TJ	ISS	MP	Total
594,09	168,85	115,56	31,26	40,77	12,13	28,51	991,17

Selo: 113779331QG002406083HD267
CNM: 113779.2.0308701-84

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



Valide aqui
este documento.

CNM: 113779.2.0308701-84 - Página 5/5 - PROT. 904361 - Erika Cypriano

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

M.308701 - PROTOCOLO: 904361

A presente certidão foi extraída nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/73, mediante cópia reprográfica 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: 113779.2.0308701-84

Emolumentos:	R\$: 45,88	São Paulo, 31/08/2026.
Estado:	R\$: 13,04	
Sec. Fazenda:	R\$: 08,92	
Registro Civil:	R\$: 02,41	
Tribunal Justiça:	R\$: 03,15	
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: 1137793C3UJ002406084VM26D

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EZLSF-LDQ8W-4QZMP-ELV9L>