

**LIVRO Nº 2**
REGISTRO GERAL**10.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULOmatrícula
169.499ficha
01CNM
111138.2.0169499-19

Imóvel: O APARTAMENTO RESIDENCIAL nº 2012 (R2V), localizado no 20º pavimento do SUBCONDOMÍNIO "1" do Condomínio "VIVAZ VILA ROMANA", à Rua FAUSTOLO nº 974, no 14º subdistrito, Lapa, com a área privativa de 36,100m², área comum de 13,033m² (sendo 9,909m² de área comum coberta e 3,124m² de área comum descoberta), perfazendo a área total de 49,133m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,003172 no terreno descrito na matrícula nº 157.680, na qual sob nº 725 foi registrada a instituição e especificação do condomínio, tendo sido a convenção registrada sob nº 15.686 no Livro nº 3 - Auxiliar desta Serventia.

Contribuinte: 023.024.0133-6, referente ao terreno.

Titular de direitos de fiduciante: PEDRO ISAIAS DEL VALLE VILLABONA JUNIOR, CPF nº 318.960.918-73, gerente, casado sob o regime da separação total de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com ELOISA SPINDOLA GONÇALVES, RG nº 282153883-SSP-SP, CPF nº 267.073.528-22, trabalhadora dos serviços de contabilidade de caixa, brasileiros, residentes e domiciliados na Avenida Jurubatuba, 338, apto 4, B E 1, São Paulo-SP.

Registro anterior: R.393/157.680, de 26 de julho de 2021, desta Serventia.

Data da abertura: 14 de novembro de 2023.

Selo Digital: 11113831412FCB0060725823W

Oficial Substituto:

Alfio Carilo Junior

* * *

Av.1 - PACTO ANTENUPCIAL

Em 14 de novembro de 2023 - (prenotação nº 607.258 de 23/10/2023)

Selo Digital: 111138331134F90060725823H

Conforme Av.394/157.680, de 26 de julho de 2021, o regime de bens do casamento de PEDRO ISAIAS DEL VALLE VILLABONA JUNIOR e ELOISA SPINDOLA GONÇALVES foi convencionado na escritura de pacto antenupcial de 13 de setembro de 2014, lavrada pelo Tabelião de Notas do 30º Subdistrito, Ibirapuera, desta Capital, Livro nº 0781, Páginas nº 157/158, registrada sob nº 18.976, no Livro nº 3 - Registro Auxiliar, do 15º Oficial de Registro de Imóveis, desta Capital.

Oficial Substituto:

Alfio Carilo Junior

* * *

Av.2 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Em 14 de novembro de 2023

Selo Digital: 111138331131790060725823V

continua no verso



matrícula

169.499

ficha

01

verso

CNM

111138.2.0169499-19

Conforme R.395/157.680, de 26 de julho de 2021, **PEDRO ISAIAS DEL VALLE VILLABONA JUNIOR**, casado com **ELOISA SPINDOLA GONÇALVES**, já qualificados, **alienou fiduciariamente** o imóvel, transferindo sua propriedade resolúvel à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, cidade de Brasília-DF, para garantia da importância de R\$209.740,25, pagável por meio de 360 prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira em 07/06/2021, nelas incluídos juros à taxa balcão nominal de 7,7208% a.a. e efetiva de 8,0000% a.a., ou às taxas reduzida nominal de 7,3474% a.a. e efetiva de 7,5999% a.a., caso o devedor adquira produtos/serviços da Caixa e mantenha-se adimplente, sendo as demais cláusulas e condições as constantes do título digitalizado. (Enquadramento da operação: SFH).

Oficial Substituto:

Alfio Carilo Junior

Av.3 - TERMO DE CONTAMINAÇÃO E REABILITAÇÃO

Em 14 de novembro de 2023

Selo Digital: 111138331132F30060725823X

Conforme Av.6/157.680, de 03 de novembro de 2020, Av.565/157.680, de 13 de dezembro de 2022 e Av.722/157.680, desta data, o terreno onde foi construído o condomínio foi classificado como **área contaminada por hidrocarbonetos de petróleo e metais** e encontra-se atualmente **reabilitada para o uso residencial e comercial**, com o estabelecimento de medida de controle institucional, por meio de restrição ao uso das águas subterrâneas, por tempo indeterminado, na área delimitada pelas coordenadas UTM, Fuso 23 K, Datum SIRGAS 2000, conforme Termo de Reabilitação para o Uso Declarado nº 2138/2022, emitido em 16 de novembro de 2022, pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, CNPJ nº 43.776.491/0001-70, com sede na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, 345, Alto de Pinheiros, cidade de São Paulo-SP.

Oficial Substituto:

Alfio Carilo Junior

Av.4 - CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP

Em 23 de setembro de 2025 - (prenotação nº 645.541 de 25/04/2025)

Selo Digital: 11113833112A430064554125S

continua na ficha 02

**LIVRO Nº 2**
REGISTRO GERAL**10.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula

169.499

ficha

02

CNM

111138.2.0169499-19

Nos termos do Artigo 440-AQ, § 1º "a", do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra), procedo a presente averbação para constar que o imóvel acha-se cadastrado no Código de Endereçamento Postal - CEP, sob nº 05041-000.

Escrevente Autorizado:

Anderson Lazari
* * ***Av.5 - CONTRIBUINTE**

Em 23 de setembro de 2025 - (prenotação nº 645.541 de 25/04/2025)

Selo Digital: 11113833112A440064554125Q

Do requerimento de intimação, mencionado na Av.6, consta que o imóvel acha-se lançado pelo nº **023.024.0495-5** no cadastro de contribuintes da Prefeitura de São Paulo, conforme certidão de dados cadastrais expedida em 12 de setembro de 2025.

Escrevente Autorizado:

Anderson Lazari
* * ***Av.6 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

Em 23 de setembro de 2025 - (prenotação nº 645.541 de 25/04/2025)

Selo Digital: 11113833112A450064554125O

Atendendo a requerimento datado de 05 de setembro de 2025 e à vista da certidão de não purgação da mora pelo fiduciante **PEDRO ISAIAS DEL VALLE VILLABONA JUNIOR**, casado com **ELOISA SPINDOLA GONÇALVES**, já qualificados, a propriedade do imóvel objeto desta matrícula **fica consolidada** em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, que instruiu seu pedido com o comprovante de recolhimento do ITBI (Base de cálculo para o recolhimento do ITBI R\$291.158,85).

Escrevente Autorizado:

Anderson Lazari
* * ***** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO******** VIDE CERTIDÃO NO VERSO ****

**169.499**10º Registro de Imóveis
de São Paulo - SPProtocolo nº
645541

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da matrícula nº **169499 (CNM nº 111138.2.0169499-19)**, extraída nos termos do artigo 19, da Lei 6.015/73, **reproduzindo ônus e alienações integralmente nela noticiados, servindo ainda, como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA, caso tenha sido aberta há mais de 20 anos. Retrata a situação do registro na data da expedição, devendo ser complementada com certidão da Circunscrição atual, se for o caso.**

São Paulo, 23 de setembro de 2025.

Recolhimento conforme art. 12 da Lei nº 11.331/2002. Certidão já cotada no título.

Certidão assinada por Andresa dos Santos, Escrevente Autorizada, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº. 2200-2, de 24/08/2001, devendo, para sua validade, ser verificada sua autenticidade no site: www.registradores.onr.org.br informando o CÓDIGO HASH, ou ainda pela leitura do QR CODE constante no canto superior esquerdo desta.



Selo Digital: 1111383C31482700645541254

O 13º subdistrito, BUTANTÃ, pertenceu a esta Serventia de 07/10/1939 a 11/08/1976, quando passou a pertencer ao 18º Registro, tendo antes pertencido ao 4º Registro. - O 14º subdistrito, LAPA, pertence a esta Serventia desde 07/10/1939, tendo antes pertencido ao 2º Registro (de 24/12/1912 a 28/12/1925 e de 15/05/1939 a 06/10/1939), 4º Registro (de 09/12/1925 a 25/12/1927) e 5º Registro (de 26/12/1927 a 14/05/1939). - O 39º subdistrito, VILA MADALENA, criado em 01/01/1949, pertence desde essa data a esta Serventia. Foi constituído com áreas do 13º subdistrito (Butantã) e do 14º subdistrito (Lapa). - O 45º subdistrito, PINHEIROS, criado pela Lei 8.050/63, que entrou em vigor no dia 01/01/1964, pertence a esta Serventia desde a data de sua criação. Foi constituído com áreas do 14º subdistrito (Lapa), do 13º subdistrito (Butantã) e do 20º subdistrito (Jardim América) que pertence ao 13º Registro.

ATENÇÃO

Para lavrar escritura pública, os tabelionatos somente poderão aceitar esta certidão até trinta dias após a data de sua expedição
Rua Inácio Pereira da Rocha, nº 142, 1º andar - Vila Madalena - CEP 05432-010 - Telefone: (11) 5186-2800 - www.10risp.com.br