



11RI 00000043

matricula

405.176

ficha

01

verso

259°58'53" e distância de 14,9754m. Do vértice 17 segue-se até o vértice 18, com azimute de 169°58'54" e distância de 22,2992m. Do vértice 18 segue-se até o vértice 19, com azimute de 79°59'21" e distância de 6,7001m. Do vértice 19 segue-se até o vértice 20, com azimute de 169°58'53" e distância de 13,8500m. Do vértice 20 segue-se até o vértice 21, com azimute de 79°58'53" e distância de 13,3778m. Do vértice 21 segue-se até o vértice 22, com azimute de 171°46'46" e distância de 2,8125m. Do vértice 22 segue-se até o vértice 23, com azimute de 259°49'17" e distância de 48,7006m. Finalmente, segue-se até o vértice 1 (início da descrição) com azimute de 349°57'21" e distância de 59,8326m, fechando assim o polígono descrito com área de 2.358,30m<sup>2</sup> e perímetro de 326,7937m., conforme prova o termo de responsabilidade de preservação de área verde para lote nº 2999/2010 de 11/01/2010, emitido no processo SMA 4076/2009, memorial descritivo e planta; b) conforme a averbação nº 7, feita em 27 de janeiro de 2010 na Matrícula nº 359.434, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento de 15 de maio de 2010, foi solicitada a presente averbação, à vista do que determina a Resolução Conjunta SMA/IBAMA/SP nº 02/94, nos seus artigos 2º e 7º, a fim de constar que no imóvel existe a área verde de preservação permanente designada ÁREA 2, com a área de 870,84m<sup>2</sup>, correspondente a 13,606000% da área total do lote, assim descrita: inicia-se no Marco 4. Do vértice 4 segue até o vértice 5, com azimute de 169°13'32" e distância de 18,2997m. Do vértice 5 segue até o vértice 6, com azimute de 213°09'46" e distância de 2,8300m. Do vértice 6 segue-se até o vértice 7, com azimute de 192°46'07" e distância de 6,6344m. Do vértice 7 segue-se até o vértice 8, com azimute de 349°58'53" e distância de 2,8934m. Do vértice 8 segue-se até o vértice 9, com azimute de 259°58'53" e distância de 0,3500m. Do vértice 9 segue-se até o vértice 10, com azimute de 349°58'53" e distância de 6,5000m. Do vértice 10 segue-se até o vértice 11, com azimute de 259°58'53" e distância de 0,1500m. Do vértice 11 segue-se até o vértice 12, com azimute de 349°58'53" e distância de 0,6500m. Do vértice 12 segue-se até o vértice 13, com azimute de 259°58'43" e distância de 15,3499m. Do vértice 13 segue-se até o vértice 14, com azimute de 169°58'53" e distância de 15,0000m. Do vértice 14 segue-se até o vértice 15A, com azimute de 259°58'53" e distância de 17,7728m. Do vértice 15A segue-se até o vértice 15B, com azimute de 349°53'42" e distância de 30,3186m. Finalmente, segue-se até o vértice 4 (início da descrição) com azimute de 79°49'23" e distância de 37,5059m, fechando assim o polígono descrito com área de 870,84m<sup>2</sup> e perímetro de 153,1646m., conforme prova o termo de responsabilidade de preservação de área verde para lote nº 3003/2010 de 11/01/2010, emitido no processo SMA 4076/2009, memorial descritivo e planta; c) conforme o registro nº 9, feito em 14 de outubro de 2010 na Matrícula nº 359.434, deste Serviço Registral, verifica-se que pela Cédula de Crédito Bancário nº 101.179724-0-2314, emitida em 25 de junho de 2010, CONSTRUTORA DITOLVO LTDA., já qualificada, hipotecou o imóvel, juntamente com outros, ao ITAÚ UNIBANCO S/A., inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.701.190/0001-04, com sede nesta Capital na Praça Alfredo Egydio de Souza

- Continua na ficha 02 -





11RI 00000043



REGISTRO DE IMÓVEIS

11º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula  
405.176folha  
02

Continuação

Aranha, nº 100, Torre Itaúsa, para a garantia da dívida no valor de R\$22.076.000,00, com as taxas efetivas de juros anual de 10,50% e mensal de 0,83552%, que deverá ser quitada integralmente em uma única parcela, logo após o vencimento do prazo de carência, na forma e condições estabelecidas no título. Figuram como fiadores: EDUARDO ANTONIO SAHADI DITOLVO, portador de carteira de identidade RG nº 4.641.479-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 000.637.428-69, engenheiro civil, e sua mulher HELOISA HELENA SITRÂNGULO DITOLVO, portadora da carteira de identidade RG nº 7204150-X-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 013.170.818-03, psicanalista, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob o nº 1.987, no Livro 3 - Registro Auxiliar, do 5º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, residentes e domiciliados nesta Capital, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 900, 12º andar, bairro Vila Olímpia; CLÁUDIO JOSÉ SITRÂNGULO, portador de carteira de identidade nº 5060220731-CREA/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 046.072.588-22, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, residente e domiciliado nesta Capital, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 900, 12º andar, bairro Vila Olímpia; e JÚLIO CÉSAR DA SILVEIRA LEMOS, portador de carteira de identidade nº 1076/D-CREA/MS, inscrito no CPF/MF sob nº 112.057.838-81, engenheiro civil, e sua mulher GLAURA GUIMARÃES LEMOS, portadora da carteira de identidade nº 34477116-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 176.821.261-91, funcionária pública federal, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 900, 12º andar, bairro Vila Olímpia. Com os recursos do empréstimo a devedora promoverá a construção do empreendimento imobiliário denominado "EDIFÍCIO CHOICE PANAMBY". Valor da garantia: terreno = R\$3.638.000,00 e futuras edificações = R\$24.629.431,41 = total = R\$28.167.431,41; e g) conforme a averbação nº 10, feita em 30 de janeiro de 2014 na Matrícula nº 359.434, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular firmado em 27 de novembro de 2013, CONSTRUTORA DITOLVO LTDA; ITAÚ UNIBANCO S/A; e EDUARDO ANTONIO SAHADI DITOLVO e sua mulher HELOISA HELENA SITRANGULO DITOLVO; CLÁUDIO JOSÉ SITRANGULO, portador de carteira de identidade RG nº 8786831-3-SSP/SP, divorciado; e JULIO CÉSAR DA SILVEIRA LEMOS e sua mulher GLAURA GUIMARÃES LEMOS, nas condições de devedora fiduciante, credor fiduciário, e fiadores, respectivamente, todos já qualificados, de comum acordo, aditaram o instrumento particular que deu origem ao registro feito sob nº 9, que se encontra vinculado a cédula de crédito bancário nº 101.179724-0-2314, para alterar as condições constantes do Item 2. Condições da Abertura do Crédito, passando a vigorar o seguinte: O prazo de carência, constante no Item 2.h do Quadro Resumo, previsto para 06 meses, fica alterado para 12 meses; A data de vencimento da dívida, constante no intróito da cédula ora aditada, anteriormente prevista para ocorrer em 05/01/2014, passa a ocorrer em 05/07/2014. O Item 2 do Quadro Resumo da Cédula passa a vigorar com a

- Continua no verso -

11º Oficial de Registro de Imóveis  
Comarca da Capital - São Paulo

477778

11117-9-AB





11RI 00000043

matrícula

405.176

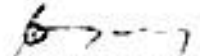
ficha

02

verso

seguinte redação: a) Valor máximo da abertura de crédito: R\$22.076.000,00; b) Juros: Taxa efetiva anual 10,50%, Taxa Efetiva Mensal 0,835515%; c) Comissão de Reserva de Recurso: 0,00 a.m.; d) Comissão de Abertura de Crédito: 0,00% sobre o valor do crédito; e) Prazo máximo para a liberação da 1ª parcela: 90 dias; f) Dia do mês reajuste / vencimento / liberação de parcela: 05; g) Prazo de carência: 12 meses; h) Prazo de Amortização: 0 mês; i) Sistema de Amortização: SAC; j) Percentual mínimo de garantia (ILG): 120%; k) Liberação dos financiamentos às unidades autônomas: (Registro RGI); l) Percentual de financiamento do custo de construção do empreendimento: 90%; m) Forma de liberação do financiamento dos custos incorridos: (Proporcional às obras); n) Percentual mínimo de comercialização: 30%; o) Percentual mínimo de obra para liberação da 1ª parcela: 10%; p) Prazo para entrega de informações e documentos do Empreendimento: 0 dias, na forma do título, ficando ratificadas todas as cláusulas e condições estabelecidas no contrato, desde que não tenham sido expressamente alteradas pelo presente aditamento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor até final cumprimento das obrigações estabelecidas no instrumento particular aditado.

Data da matrícula:-

  
Tarsis Calemi Emmerick  
Escrivente Substituto

Av.2/405.176- REFERÊNCIA (Prenotação nº 1064712)

Matrícula aberta de ofício, conforme faculta o item 45, letra "a", do Provimento nº 58/89 - Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Data da matrícula:-

  
Tarsis Calemi Emmerick  
Escrivente Substituto

Av.3/405.176:- CANCELAMENTO DE HIPOTECA (Prenotação nº 1.081.991 - 08/07/2014)

Pelo instrumento particular de 27 de Junho de 2014, 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 e averbação referentes a hipoteca mencionados na averbação nº 1, tão somente em relação ao Imóvel desta matrícula.

Data:- 21 de Julho de 2014.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por  
LUCIANE DIAS FRANCO:27552587806 - 21/7/2014  
Hash: 23C3467DD88C17369FDC78A0CDDAF3FF94639A73  
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

- Continua na ficha 03 -





REGISTRO DE IMÓVEIS

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL (BOFENSAIRO) DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matricula  
405 176ficha  
03

Continuação

**R.4/405.176:- VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.081.991 - 08/07/2014)**

Pelo instrumento particular de 27 de junho de 2014, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **CONSTRUTORA DITOLVO LTDA**, já qualificada, vendeu o imóvel a **GABRIEL MENDES NEGREIROS**, RG nº 03056375285-SSP/SP, CPF/MF nº 305.510.338-60, brasileiro, solteiro, maior, bancário/gerente geral, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Mateus Grou, nº 502, Apto. 134, Pinheiros, pelo preço de R\$172.909,43.

Data:- 21 de julho de 2014.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por  
LUCIANE DIAS FRANCO:27552587806 - 21/7/2014  
Hash: 23C3467DD88C17369FDC78A0DDDAF3FF94639A73  
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

**R.5/405.176:- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.081.991 - 08/07/2014)**

Pelo instrumento particular de 27 de junho de 2014, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **GABRIEL MENDES NEGREIROS**, solteiro, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel, em garantia, ao ITAU UNIBANCO S/A., Inscrito no CNPJ/MF sob o 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\$142.600,00, pagável por meio de 300 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais à taxa mensal efetiva de 0,9112% e nominal de 0,9112%, correspondendo às taxas anuais efetiva de 11,5000% e nominal de 10,9349%, vencendo-se a primeira em 27/07/2014, reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente, na forma do título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$219.000,00.

Data:- 21 de julho de 2014.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por  
LUCIANE DIAS FRANCO:27552587806 - 21/7/2014  
Hash: 23C3467DD88C17369FDC78A0DDDAF3FF94639A73  
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

**Av 6/405.176 - CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.160.616 - 01/09/2017)**

Pelo requerimento de 09 de agosto de 2017, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte nº 170.062.0310-3, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 18/08/2017, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo

Data: 11 de setembro de 2017.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por  
CAROLINE LIMA COSTA:39603150827  
Hash: 992119A94BE2798C3ED4D0FDA9180D47  
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Continua no verso

R. Nelson Gama de Oliveira nº 235, Vila Andrade - São Paulo - SP - Cep 05314-000 (11) 3770-0000  
E-mail: sac@11ri.com.br - Site: www.11ri.com.br

11º Ofício de Registro de Imóveis  
Comarca de São Paulo - SP

4777779

11117-9 - AB





11RI 00000043

matrícula

405.176

folha

03

verso

**Av 7/405.176 - CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.160.616 - 01/09/2017)**

Pelo requerimento de 09 de agosto de 2017, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 09 de agosto de 2017, que informa sobre a intimação do fiduciante e quanto ao decurso do prazo de 15 dias sem que tivesse ocorrido a purgação da mora em que fora constituído 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 ITAU UNIBANCO S/A, já qualificado, tendo sido atribuído como valor consolidado da dívida objeto da cobrança a importância de R\$163.298,33.

**Data: 11 de setembro de 2017.**

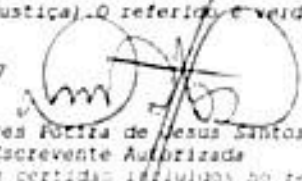
*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*

**CAROLINE LIMA COSTA:39603150827**

**Hash: 992119A94BE2798C3ED4D0FDA91B0D47**

*Certidão de Matrícula*  
CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 6015, de 31.12.1973, que foi extraída por meio teletográfico a presente CERTIDÃO COMPLETA E ATUALIZADA DO REGISTRO, retratando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica da propriedade, abrangendo alienações e ônus reais, bem como citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, enfim todos os atos relativos ao imóvel e os direitos sobre ele constituídos. CERTIFICO, mais, que sendo a data da abertura da matrícula, ou do registro anterior, de 20 anos atrás, servirá a presente como certidão vintenária (prov. 20/9) da CGJ, Cap.XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça. O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 11 de Setembro de 2017

  
Thámiris Fátima de Jesus Santos  
Escrivente Autorizada

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

Solicite Certidões também pelo nosso site: [www.11n.com.br](http://www.11n.com.br)  
11º Oficial de Registro de Imóveis - PLÍNIO ANTONIO CHAGAS  
Rua Nelson Gama de Oliveira, 235 - V. Andrade - CEP 05734-160 - São Paulo - SP  
Tel: (11)3779-0000