



Valide aqui  
este documento

**4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO**

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia

Fone: 11 3054-5655 email:info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br

CNPJ: 45.564.879/0001-32

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta:  
CNM 113498.2.0200820-33

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

CNS: 11.349-8

**4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
de São Paulo

matrícula

200.820

ficha

01

São Paulo, 17 de julho de 2018.


Loja nº 01 / Matrícula nº 189.787

**IMÓVEL:** LOJA nº 01, em construção, localizada no térreo do Subcondomínio Comercial, integrante do “CONDOMÍNIO ESQUINA PAULICÉIA”, situado na Rua Francisca Miquelina nºs 237, 241 e 247, no 17º Subdistrito – Bela Vista, possui área privativa de 169,3400m², área comum de divisão não proporcional de 51,1300m² (já incluído o direito ao uso de 05 vagas na garagem coletiva localizada na área comum de uso exclusivo do subcondomínio comercial, em locais indeterminados, que poderão ser utilizadas com auxílio de manobrista), área de uso comum de divisão proporcional de 159,9669m², perfazendo a área total de 380,4369m², correspondendo-lhe uma fração ideal no solo de 3,21053%. O terreno onde se assenta o referido condomínio encerra a área de 705,87m².

**CONTRIBUINTE:** 005.034.0371-7 (maior área).

**PROPRIETÁRIA:** TPA ESQUINA PAULICÉIA – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., CNPJ nº 15.657.357/0001-14, com sede nesta Capital, na Rua Ferreira de Araújo nº 221, cj. 121.

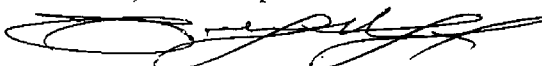
**REGISTROS ANTERIORES:** R.10, feito em 23 de janeiro de 2018; e, R.12 (incorporação), feito em 17 de julho de 2018, ambos na Matrícula nº 189.787, deste Registro.

  
Carla S. C. Santos  
Oficial Substituta

Av.01/

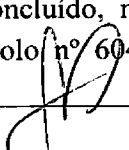
Data: 17/JULHO/2018

De averbação feita sob o nº 13, nesta data, na Matrícula nº 189.787, deste Registro, o “CONDOMÍNIO ESQUINA PAULICÉIA” foi submetido ao REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO, nos termos dos artigos 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64, alterada pela Lei nº 10.931/04. Protocolo nº 550.798 de 18/06/2018.

  
Carla S. C. Santos  
Oficial Substituta

Av.02/

Data: 30/JULHO/2021

Verifica-se que tendo sido averbada a construção do “CONDOMÍNIO ESQUINA PAULICÉIA” e instituído o respectivo condomínio (Av.16 e R.18/Matrícula nº 189.787), esta ficha passa a constituir a matrícula nº 200.820, referindo-se a LOJA nº 01, localizada no térreo do referido condomínio, que recebeu os nºs 237, 241 e 247 da Rua Francisca Miquelina, no 17º Subdistrito – Bela Vista, já concluído, nos termos do instrumento particular datado de 30 de junho de 2021. Protocolo nº 604.942 de 30/06/2021. Selo Digital: 113498331000000048766721W.  Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KH2UJ-TAULC-YLDZU-MTAHN>

ONR

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui  
este documento

## 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia

Fone: 11 3054-5655 email:info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br

CNPJ: 45.564.879/0001-32

CNM 113498.2.0200820-33

matrícula

200.820

ficha


01

verso

CNS: 11.349-8

Av.03/

Data: 24/FEVEREIRO/2022

De averbação feita sob o nº 19, nesta data, na Matrícula nº 189.787, deste Registro, verifica-se que o CONDOMÍNIO ESQUINA PAULICÉIA passou a ser lançado pelos nºs 69 e 77 da Rua Aguiar de Barros e os nºs 237 e 241 da Rua Francisca Miquelina, sendo que o imóvel desta matrícula tem acesso pela Rua Francisca Miquelina nº 237, por requerimento de 04 de fevereiro de 2022. Protocolo nº 618.321 de 11/02/2022. Selo Digital: 113498331000000059840822Y.  Carla Santos, substituta do oficial.

R.04/

Data: 17/OUTUBRO/2022

Por instrumento particular de 05 de outubro de 2022, com força de escritura pública, nos termos da Lei nº 9.514/97, e anexos, sob a forma de documento eletrônico, **TPA ESQUINA PAULICÉIA - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, NIRE 35.226.594.458, já qualificada, alienou fiduciariamente a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, CNPJ nº 08.769.451/0001-08, NIRE 35300340949, com sede nesta Capital, na Rua Tabapuã nº 1123, andar 21, cj. 215, Itaim Bibi, o imóvel desta matrícula, em garantia do pagamento de todas as obrigações constantes da “Cédula de Crédito Bancário nº FP\_TPA\_0512/19” (“CCB”), emitida pela fiduciante em favor da FAMÍLIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECÁRIA, instituição financeira, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 53.146.221/0001-39, incluindo, mas não se limitando, **(i)** aos valores devido a título de principal e juros remuneratórios; **(ii)** todos os encargos moratórios decorrentes de eventual atraso pela Fiduciante, no pagamento das obrigações devidas nos termos da CCB, bem como das demais obrigações pecuniárias previstas no referido documento; **(iii)** às Despesas, conforme previstas no Contrato de Cessão “Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”, firmado em 05 de dezembro de 2019; e **(iv)** todos e eventuais tributos, despesas, custos, previstos na CCB e nos demais Documentos da Operação (“Obrigações Garantidas”), ou seja, na cessão, a Fiduciária emitiu, 01 (um) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real, sob a forma escritural (“CCI”) para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do “Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real e sob a Forma Escritural”,

continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KH2UJ-TAULC-YLDZU-MTAHN>

ONR

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui  
este documento

# 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia

Fone: 11 3054-5655 email:info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br

CNPJ: 45.564.879/0001-32

CNM 113498.2.0200820-33

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

CNS: 11.349-8

**4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
de São Paulo

matricula

200.820

ficha

02

datada de 05 de dezembro de 2019 (“Escritura de Emissão de CCI”); a Fiduciária então vinculou os Créditos Imobiliários representados pela CCI à 61ª Série de sua 4ª Emissão de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), nos termos do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 61ª Série da 4ª Emissão da Isec Securitizadora S.A.”, celebrado em 05 de dezembro de 2019, entre a Fiduciária e a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário (“Termo de Securitização” e “Agente Fiduciário”, respectivamente); os CRI foram objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, por meio da celebração do “Contrato de Coordenação e Distribuição Pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços, da 61ª Série, da 4ª Emissão da Isec Securitizadora S.A.”, celebrado entre a Fiduciária e a ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES, instituição financeira, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.775.974/0001-04 (“Contrato de Distribuição” e “Coordenador Líder”, respectivamente); em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido), foram constituídas em favor da Fiduciária as seguintes garantias iniciais: (i) Aval da TPA – DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., anteriormente denominada TPA – EMPREENDIMENTOS LTDA. devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.610.410/0001-66; (ii) AF Cotas SPE Bela Vista (conforme definido na CCB); e (iii) Cessão Fiduciária (conforme definido na CCB) (“Garantias Iniciais”), tudo conforme mencionado no título. CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS: Créditos Imobiliários: 1) Data da Emissão: 05 de dezembro de 2019. 2) Prazo de cumprimento das obrigações pecuniárias: 54 (cinquenta e quatro meses), a contar da Data de Emissão da CCB, conforme deliberado na assembleia geral de titulares dos CRI realizada em 06 de maio de 2021. 3) Valor de Principal: R\$ 21.944.580,00 (vinte e um milhões, novecentos e quarenta e quatro mil, quinhentos e oitenta reais). 4) Data de Vencimento: 19 de junho de 2024, conforme deliberado na assembleia geral de titulares dos CRI realizada em 06 de maio de 2021. 5) Local e Datas de Pagamento: Conforme definido na forma do Anexo I da CCB. 6) Remuneração: O saldo devedor do Valor Principal da CCB será atualizado monetariamente com base na variação do IPCA, acrescida de 11,00% (onze por cento), com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta)

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KH2UJ-TAULC-YLDZU-MTAHN>

ONR

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

# 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia

Fone: 11 3054-5655 email:info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br

CNPJ: 45.564.879/0001-32

CNM 113498.2.0200820-33

matrícula  
**200.820**

ficha  
**02**  
verso

CNS: 11.349-8

dias corridos. 7) Forma de Pagamento: O pagamento do Valor Principal e dos Juros Remuneratórios será realizado de acordo com o cronograma constante do Anexo I à CCB, até a Data de Vencimento. Prazo de carência: 01 dia útil, conforme previsto no § 2º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, e demais cláusulas e condições constantes do título. Fazem parte da presente garantia outros imóveis constantes do título. Protocolo nº 631.549 de 06/10/2022. Selo Digital: 113498321000000073202622Q.

Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

Av.05/

Data: 12/MARÇO/2024

Por escritura de 27 de fevereiro de 2024, e ato retificatório de 01 de março de 2024, referidos na Av. 06, verifica-se que o imóvel desta matrícula está cadastrado sob o contribuinte nº **005.034.0712-7**, conforme prova a Certidão de Dados Cadastrais expedida pela Prefeitura do Município de São Paulo. Protocolo nº 659.018 de 05/03/2024. Selo Digital: 113498331000000098950524V.

Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

Av.06/

Data: 12/MARÇO/2024

Por escritura de 27 de fevereiro de 2024, de notas do 30º Tabelião desta Capital, livro nº 835, fls. 327/332, e ato retificatório de 01 de março de 2024, das mesmas notas, livro nº 838, fls. nº 011, ambas sob a forma de documento eletrônico, **TPA ESQUINA PAULICÉIA - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, NIRE 35226594458, já qualificada, transmitiu a título de dação em pagamento a VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A., CNPJ nº 08.769.451/0001-08, NIRE 35300340949, com sede nesta Capital, na Rua Gerivatiba nº 207, 16º andar, cj. 162, Butantã, representada por seu procurador Bernardo Lombardi Gomes Pinto, CPF nº 361.703.468-33, nos termos da procuração mencionada no título, os direitos e obrigações de fiduciante sobre o imóvel desta matrícula decorrentes do R.04, pelo valor de R\$2.533.000,00, ficando em consequência consolidada a propriedade em nome da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.** (Valor de referência: R\$1.820.556,00). Protocolo nº 659.018 de 05/03/2024. Selo Digital: 113498331000000098950624T.

Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

continua na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KH2UJ-TAULC-YLDZU-MTAHN>

ONR

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

# 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia

Fone: 11 3054-5655 email:info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br

CNPJ: 45.564.879/0001-32

CNM 113498.2.0200820-33

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS: 11.349-8

**4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
de São Paulo

matricula  
**200.820**

ficha  
**03**

Av.07/

Data: 12/MARÇO/2024

Fica cancelada a **Av.01**, referente ao regime de patrimônio de afetação do imóvel desta matrícula, em virtude da dação em pagamento, feita por escritura de 27 de fevereiro de 2024, e ato retificatório de 01 de março de 2024, referidos na Av. 06. Protocolo nº 659.018 de 05/03/2024.

Selo Digital: 1134983E1000000989507245.

Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KH2UJ-TAULC-YLDZU-MTAHN>



Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

**saec**  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui  
este documento

## 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia

Fone: 11 3054-5655 email:info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br

CNPJ: 45.564.879/0001-32

CERTIFICA, que a presente certidão de INTEIRO TEOR é feita nos termos do art. 19, §1º, da Lei Federal nº 6015, de 31/12/1973, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES até a data de 12/03/2024.

CERTIDAO EXPEDIDA NO DIA 14/03/2024

Para lavratura de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 60, “c”).

Emolumentos	R\$	42,22
Estado	R\$	12,00
Sec. Fazenda	R\$	8,21
Registro Civil	R\$	2,22
Tribunal de Justiça	R\$	2,90
M.P	R\$	2,03
Iss	R\$	0,86
TOTAL	R\$	70,44

Certifico e dou fé que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. São Paulo, 12/03/2024



SELO DIGITAL 1134983C300000099013024X

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KH2UJ-TAULC-YLDZU-MTAHN>



Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado