



11RI 01618110

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, **C E R T I F I C A**, 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 **matrícula** teor seguinte:

**CNM: 111179.2.0431371-34**

**LIVRO N° 2 - REGISTRO  
GERAL**

**11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**

**CNS N° 11.117-9**

matrícula

**431.371**

ficha

**01**

São Paulo, **03 de outubro de 2016.**

**IMÓVEL:- APARTAMENTO TIPO "B" nº218**, localizado no 21º andar do "**EDIFÍCIO AZALEIA**", integrante do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PÁTEO DAS FLORES MORUMBI**", situado na Rua Celso Ramos, nº 145, Rua Cauíma, Rua do Chico Nunes e Viela 45, na Vila Andrade, 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área privativa de 47,840m<sup>2</sup>, a área comum coberta de 30,880m<sup>2</sup> e a área comum descoberta de 16,273m<sup>2</sup>, nestas já incluída a área referente a 01 (uma) vaga indeterminada coberta ou descoberta na garagem coletiva, localizada nos subsolos e no térreo, para a guarda de 01 (um) veículo de passeio, sujeita ao uso de manobrista, perfazendo a área total de 94,993m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal de 0,002601 do terreno e das coisas comuns do condomínio e tocando-lhe a quota de participação de 0,002601 sobre as despesas de condomínio. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 11 na matrícula nº 379.236 deste Serviço Registral.

**CONTRIBUINTE**:- 169.036.0031-1, 169.036.0032-8, 169.036.0033-6, 169.036.0034-4, 169.036.0035-2, 169.036.0036-0, 169.036.0037-9, 169.036.0006-9, 169.036.0007-7, 169.036.0008-5, 169.036.0009-3, 169.036.0010-7, 169.036.0011-5, 169.036.0012-3, 169.036.0013-1, 169.036.0014-1 e 169.036.0015-8, em área maior.

**PROPRIETÁRIA:- MARQUES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.521.433/0001-55, com sede nesta Capital, na Rua Alvarenga, nº 551, Butantã.

**REGISTRO ANTERIOR**:- R.1/M.379.236, feito em 18/11/2011, deste Serviço Registral.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*  
**ROBERTO BATISTA DA COSTA:03016937816**  
*Hash: 84C7767BAE1EF16584741D3ABB14C79D*  
*(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

**Av.1/431.371:- REFERÊNCIA** (Prenotação nº 1.162.253 - 20/09/2016)

a) Conforme registro nº 7, feito em 10 de outubro de 2014, na matrícula nº 379.236 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 29 de agosto de 2014, com caráter de escritura pública, na forma da Lei Federal 4.380/64, **MARQUES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, já qualificada, **HIPOTECOU o imóvel**, juntamente com outros, ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 90.400.888/0001-42, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235, Bloco A, como uma das garantias de pagamento do crédito aberto no valor de R\$ 24.000.000,00, liberado conforme cronograma objeto do item 7 do quadro resumo do contrato, desde que atendidas as condições nele previstas, estando previsto no contrato, ainda, que serão devidos juros à taxa nominal mensal de 0,7592%, correspondente à taxa efetiva anual de 9,5000%; que a título de prazos do financiamento, está definido que o prazo total do financiamento será de 35 meses, como também que o período da construção terá início em 06 de janeiro de

**Continua no verso**



11RI 01618110

CNM: 111179.2.0431371-34

matrícula

431.371

ficha

01  
verso

2015 e término em 06 de janeiro de 2017, que a data para apuração da dívida será 06 de janeiro de 2017, que o período de carência terá início em 07 de janeiro de 2017 e se estenderá até 06 de julho de 2017, como também que o prazo de vencimento da dívida é 06 de julho de 2017, na forma e sob as condições estabelecidas no título. Figuram como fiadores: **PAULO DENIZ MARQUES DA COSTA**, portador da carteira de identidade RG nº 4.622.119-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 288.133.758-91, brasileiro, administrador de empresas, e sua mulher **ELISABETTA SPAZIANI MARQUES DA COSTA**, portadora da cédula de identidade de estrangeiro RNE nº W484.547-9/DPMAF, inscrita no CPF/MF sob o nº 935.794.388-91, italiana, psicóloga, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em Barueri, neste Estado, na Alameda Noruega, nº 170, Alphaville, Residencial. Valor do imóvel objeto da garantia: Terreno R\$ 7.420.150,00 - Futuras Edificações R\$ 41.633.530,00, num total de R\$ 49.053.680,00; e b) conforme a averbação nº 8, feita em 10 de outubro de 2014, na matrícula nº 379.236 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 29 de agosto de 2014, com caráter de escritura pública, na forma da Lei Federal 4.380/64, **MARQUES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, já qualificada, ceceu fiduciariamente ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., inscrito no CNPJ/MF sob nº 90.400.888/0001-42, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235, Bloco A, todos os direitos creditórios decorrentes dos compromissos de venda e compra de cada uma das unidades do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PÁTEO DAS FLORES MORUMBI**".

Data da matrícula.

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

*ROBERTO BATISTA DA COSTA:03016937816*

*Hash: 84C7767BAE1EF16584741D3ABB14C79D*

*(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

**Av.2/431.371:- REFERÊNCIA** (Prenotação nº 1.162.253 - 20/09/2016)

Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço, conforme faculta o item 55, 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 por*

*ROBERTO BATISTA DA COSTA:03016937816*

*Hash: 84C7767BAE1EF16584741D3ABB14C79D*

*(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

**Av.3/431.371: CANCELAMENTO DE HIPOTECA** (Prenotação nº 1.170.564 - 14/12/2016)

Pelo instrumento particular de 06 de dezembro de 2016, o **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, deu quitação à devedora e autorizou a presente averbação para constar o cancelamento do registro e averbação referentes à hipoteca mencionada na

**Continua na ficha 02**



11RI 01618110

CNM: 111179.2.0431371-34

LIVRO N° 2 - REGISTRO  
GERAL

## 11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS N° 11.117-9

matrícula

431.371

ficha

02

Continuação

averbação nº 1, tão somente em relação ao imóvel desta matrícula.  
**Data: 16 de dezembro de 2016.**

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por  
TARSIS CALEMI EMMERICK:04252709806  
Hash: 05C1F0D449E8161BB82EA6F538E74FA0  
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

### R.4/431.371: VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.169.901 - 08/12/2016)

Pelo instrumento particular de 30 de novembro de 2016, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **MARQUES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, já qualificada, **vendeu o imóvel a RENATO DE SALDANHA DA GAMA**, RG nº 35.073.457-4-SSP/SP, CPF/MF nº 395.129.788-30, brasileiro, solteiro, maior, autônomo, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua José Janarelli, nº 245, Aptº 121, Vila Progredior, pelo preço de R\$296.598,87.

**Data: 16 de dezembro de 2016.**

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por  
TARSIS CALEMI EMMERICK:04252709806  
Hash: 05C1F0D449E8161BB82EA6F538E74FA0  
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

### R.5/431.371: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.169.901 - 08/12/2016)

Pelo instrumento particular de 30 de novembro de 2016, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **RENATO DE SALDANHA DA GAMA**, solteiro, já qualificado, **alienou 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\$136.205,00, pagável por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais à taxa mensal efetiva de 0,9263% e nominal de 0,9263%, correspondendo às taxas anuais efetiva de 11,7000% e nominal de 11,1158%, vencendo-se a primeira em 30/12/2016, reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente, na forma do título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$291.000,00.

**Data: 16 de dezembro de 2016.**

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por  
TARSIS CALEMI EMMERICK:04252709806  
Hash: 05C1F0D449E8161BB82EA6F538E74FA0  
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Continua no verso



11RI 01618110

CNM: 111179.2.0431371-34

111179.2.0431371-34

matrícula  
431.371

ficha  
02  
verso

**Av.6/431.371: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - PORTABILIDADE (Prenotação nº 1.514.856 - 28/03/2024)**

Pelo instrumento particular de 20 de março de 2024, com caráter e efeito de escritura pública, na forma prevista pelo § 5º do artigo 61 da Lei Federal 4.380/64 e pelo artigo 38 da Lei Federal 9.514/97, foi autorizada a presente, em virtude da opção pela portabilidade do financiamento e consequente alteração da titularidade sobre os direitos decorrentes da garantia fiduciária constituída pelo registro nº 5, para constar que diante da substituição do contrato de financiamento, **RENATO DE SALDANHA DA GAMA**, RG nº 35.073.457-4-SSP/SP, CPF/MF nº 395.129.788-30, brasileiro, solteiro, maior, administrador, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Celso Ramos, nº 145, Casa, Vila Andrade, reconhece que o **BANCO INTER S/A**, CNPJ/MF nº 00.416.968/0001-01, com sede em Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, Bairro Santo Agostinho, passa a ser o novo proprietário fiduciário do imóvel desta matrícula e credor da dívida por ele confessada, na data do título, em R\$91.700,70, que será amortizada pelo sistema SAC, índice de reajuste: IPCA - 2 meses anteriores à data de vencimento da parcela, pagável por meio de 236 prestações mensais e sucessivas, com a taxa efetiva de juros anual de 15,25%, taxa nominal de juros anual de 14,28%, taxa efetiva de juros mensal de 1,19%, taxa nominal de juros mensal de 1,19%, Custo Efetivo Total de 16,04%, vencendo-se a primeira em 30/03/2024 e a última em 235 meses após vencimento da primeira parcela, sendo as prestações e o saldo devedor reajustáveis na forma e sob as condições que constam do título que dá origem a este ato, pelo qual, ainda, ficou determinado que o valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão é de R\$376.837,00. Do termo de recebimento de valor firmado por **ITAU UNIBANCO S/A**, já qualificado, em 21/03/2024, consta expressamente a confirmação de ter recebido, por conta e ordem do devedor, tudo que lhe era devido, dando, assim, nos termos do artigo 33-A da Lei Federal 9.514/97 e da Resolução do Conselho Monetário Nacional - CMN nº 3.401/2006 e da Circular do Banco Central do Brasil - BACEN nº 4.292/2013, plena e irrevogável quitação.

Data: 09/04/2024

*Selo digital: 1111793310000001829587242*

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

*Escrevente autorizado: JAMILA SOARES CARVALHO CABRAL*

*Hash: 1514856-33EEF901-B7E8-4B6F-8DC0-DB6B82910AAB*

**Av.7/431.371: CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.520.637 - 30/04/2024)**

Pela cédula de crédito bancário nº 0202425809, emitida em 26 de abril de 2024, nos termos da Lei 10.931/04, o **BANCO INTER S/A** deu quitação ao devedor e autorizou a

Continua na ficha 03



11RI 01618110

CNM: 111179.2.0431371-34

## 11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

CNM  
111179.2.0431371-34

Matrícula

431.371

Ficha

03

presente averbação para constar o **cancelamento** da propriedade fiduciária constituída pelo registro nº 5 e averbação nº 6 de portabilidade, nos termos e para os fins do artigo 25 da Lei 9.514/97.

Data: 10/05/2024

*Selo digital: 111179331000000186915324D*

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

*Escrevente autorizado: CAMILA DA SILVA SOUTO DE SOUZA*

*Hash: 1520637-4086EBE0-A231-4676-B2D2-192606C20FFA*

### Av.8/431.371: CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.520.637 - 30/04/2024)

Pela cédula de crédito bancário nº 0202425809, emitida em 26 de abril de 2024, nos termos da Lei 10.931/04, foi autorizada a presente averbação a fim de constar **que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte nº 169.036.0247-9**, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 02/05/2024, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data: 10/05/2024

*Selo digital: 111179331000000186915424B*

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

*Escrevente autorizado: CAMILA DA SILVA SOUTO DE SOUZA*

*Hash: 1520637-4086EBE0-A231-4676-B2D2-192606C20FFA*

### R.9/431.371: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.520.637 - 30/04/2024)

Pela cédula de crédito bancário nº 0202425809, emitida em 26 de abril de 2024, nos termos da Lei 10.931/04, **RENATO DE SALDANHA DA GAMA**, RG nº 35.073.457-4-SSP/SP, CPF/MF nº 395.129.788-30, brasileiro, solteiro, maior, administrador, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Celso Ramos, nº 145, casa, Vila Andrade, **alienou fiduciariamente o imóvel, em garantia, ao BANCO INTER S/A**, CNPJ/MF nº 00.416.968/0001-01, com sede em Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1219, Bairro Santo Agostinho, pelo valor de R\$221.494,98, pagável por meio de 240 parcelas fixas, com a taxa de juros pós-fixada (efetiva): 15,25% a.a, equivalente a 1,19% a.m; taxa nominal: 14,28% a.a, equivalente a 1,19% ao mês; IPCA - 2 meses anteriores à data de vencimento da parcela; e CET: 17,18% a.a, vencendo-se a primeira parcela no dia 25 do mês subsequente à liberação do crédito, no caso de haver menos de 30 dias entre a data da liberação do crédito e o dia de vencimento escolhido do mês subsequente, o vencimento da parcela ocorrerá na data escolhida do mês seguinte. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$376.837,00.

Data: 10/05/2024

Continua no verso



11RI 01618110

Matrícula

431.371

Ficha

03

Verso

CNM

111179.2.0431371-34

*Selo digital: 111179321000000186915524B  
Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.  
Escrevente autorizado: CAMILA DA SILVA SOUTO DE SOUZA  
Hash: 1520637-4086EBE0-A231-4676-B2D2-192606C20FFA*

**Av.10/431.371: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.618.110 - 23/09/2025)**

Pelo requerimento de 21 de novembro de 2025, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 10 de novembro de 2025, 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 **BANCO INTER S/A**, já qualificado, tendo sido atribuído como valor consolidado da dívida objeto da cobrança a importância de R\$376.837,00, 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 ao devedor, 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: 03/12/2025

*Selo digital: 1111793310000002588355251  
Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada*

*CELSO APARECIDO LEITE BARROSO  
CAROLINE LIMA COSTA. Escrevente Autorizado*

**ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NA PRÓXIMA PÁGINA**



11RI 01618110

*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 09/12/2025. 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 registrais 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.

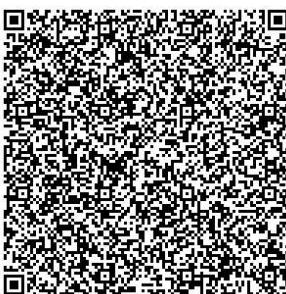
São Paulo, 09 de Dezembro de 2025

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](http://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>*



111179391000000248746125W



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: J75H8-63W8A-G237K-4WWXX

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Thamires Potira De Jesus Santos (CPF 403.541.458-19)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/J75H8-63W8A-G237K-4WWXX>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>