



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, **CERTIFICA**, 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 **matriculado** teor seguinte:

CNS: 111179.2.0431371-34

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**

CNS Nº 11.117-9

matricula

431.371

ficha

01São 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 Cauima, Rua do Chico Nunes e Viela 45, na Vila Andrade, 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área privativa de 47,840m², a área comum coberta de 30,880m² e a área comum descoberta de 16,273m², 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 94,993m², 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.

CONTRIBUENTES:- 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
(Matricula 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

matricula

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/DPMF, 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, cedeu 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 PÁTIO DAS FLORES MORUMBI**".

Data da matrícula.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ROBERTO BATISTA DA COSTA:03016937816

Hash: 84C7767BAE1EF16584741D3ABB14C79D

(Matricula 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

(Matricula 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 Nº 2 - REGISTRO
GERAL**11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**

CNS Nº 11.117-9

matrícula

431.371

ficha

02

Continuação

averação 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
431.371ficha
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 **ITAÚ 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

CAROLINE LIMA COSTA.

CELSO APARECIDO LEITE BARROSO
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 registraes 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.

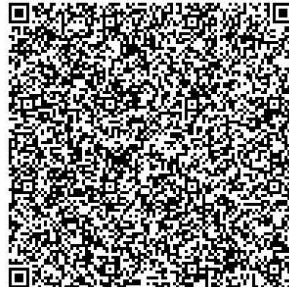
Solicite Certidões também pelo nosso site: www.11ri.com.br

11º Oficial de Registro de Imóveis - PLÍNIO 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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/U75H8-63W8A-G237K-4WWXX>.



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>