



11RI 01541715

Valide aqui
este documento

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:

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

CNS Nº 11.117-9

matrícula

420.609

ficha

01São Paulo, **24 de agosto de 2015.**

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 23, localizado no 2º andar do BLOCO 1 – EDIFÍCIO GUAPORÉ, integrante do “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERA CRUZ”, situado na Estrada do M'Boi Mirim, nºs 2.184 e 2.214, no bairro do Tuparoquera, 32º Subdistrito – Capela do Socorro, com a área útil de 50,16m², área comum de 12,11m², inclusive a vaga de estacionamento em lugar indeterminado, totalizando a área construída de 62,27m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,6098% no terreno condominial e demais coisas em comum. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob o nº 213 na matrícula nº 115.926, deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTE: 165.371.0018-5

PROPRIETÁRIOS: **LUIZ BARROSO GARCIA**, RG nº 3.104.649, comerciante e sua mulher **NADYR SIMA BARROSO**, RG nº 3.319.629, funcionária pública estadual, inscritos em comum no CPF/MF nº 350.851.858-20, domiciliados nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: R.90/M.115.926, feito em 17/12/1982, deste Serviço Registral.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

PAMELLA SIQUEIRA:05261676967

Hash: 20C5127304FACBCB44A2FFCC358DE6CC

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

Av.1/420.609: **REFERÊNCIA** (Prenotação nº 1.124.437 - 18/08/2015)

Conforme o registro nº 91, feito em 17/12/1982, na matrícula nº 115.926, verifica-se que pelo instrumento particular de 03/12/1982, com força de escritura pública, o imóvel foi **hipotecado** a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/1365, filial nesta Capital, para a garantia da dívida de 2.008.03212 UPC's, correspondentes na data do título a Cr\$4.816.365,45, com juros à taxa nominal de 9,5% ao ano e efetiva de 9,92475% ao ano, pagáveis por meio de 240 prestações mensais, na forma do título, no qual está prevista a multa de 10%. Valor da coisa: Cr\$5.599.318,92.

Data da matrícula:

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

PAMELLA SIQUEIRA:05261676967

Hash: 20C5127304FACBCB44A2FFCC358DE6CC

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

R.2/420.609: **PARTILHA** (Prenotação nº 1.124.437 - 18/08/2015)

Pelo formal de partilha de 10 de junho de 2015, do Juízo de Direito da 6ª Vara e respectivo Ofício da Família e Sucessões do Foro Regional II - Santo Amaro, desta Capital, extraído dos autos (processo nº 0087115-39.2012.8.26.0002) de arrolamento

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MB3BJ-PYJTZ-U63Y9-UGNU9>

* Integram a circunscrição imobiliária de comp. o 29º Subdistrito - SANTO AMARO e 32º Subdistrito - CAPELA DO SOCORRO, desde 07 de outubro de 1939; e o Distrito de PARELHEIROS, desde 15 de maio de 1944.



11RI 01541715

Valide aqui
este documentoValide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MB3BJ-PYJTZ-U63Y9-UGNU9>

matricula

420.609

ficha

01

verso

dos bens deixados pelo falecimento de **LUIZ BARROSO GARCIA**, CPF/MF nº 350.851.858-20, ocorrido em 25/09/1984; e **NADYR SIMA BARROSO**, CPF/MF nº 049.146.708-79, ocorrido em 21/11/1994, e conforme partilha homologada por sentença de 22/09/2014, transitada em julgado, **o imóvel foi partilhado na proporção de 1/4 parte ideal para cada um dos herdeiros filhos: LUIZ SIMA BARROSO**, RG nº 9.081.550-6-SSP/SP, CPF/MF nº 043.104.198-95, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **MARI STELLA FERRAREZZI BARROSO**, RG nº 10.729.152-6-SSP/SP, CPF/MF nº 059.379.858-93, brasileiros, residentes e domiciliado em Araçariгуama, neste Estado, na Estrada da Aparecidinha, nº 4700, Bairro Cruz das Almas; **DIOGO SIMA BARROSO**, RG nº 18.481.907-6-SSP/SP, CPF/MF nº 049.146.618-88, brasileiro, solteiro, maior, residente e domiciliado em Sorocaba, neste Estado, na Rua Joaquim José Batista Ferreira, nº 100; **ALAN SIMA BARROSO**, RG nº 25.516.490-7-SSP/SP, CPF/MF nº 152.158.508-36, brasileiro, separado judicialmente, residente e domiciliado nesta Capital, na Avenida Nhandu, nº 658, casa 7, Planalto Paulista; e **NANCY SIMAS BARROSO**, RG nº 11.797.759-7-SSP/SP, CPF/MF nº 033.454.078-09, brasileira, solteira, maior, residente e domiciliada nesta Capital, na Estrada do M'Boi Mirim, nº 2200, 11º andar, apto. 23, Jardim Regina, pelo valor estimativo de R\$46.043,00.

Data da matrícula:-

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

PAMELLA SIQUEIRA:05261676967

Hash: 20C5127304FACBCB44A2FFCC358DE6CC

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

R.3/420.609: **PARTILHA** (Prenotação nº 1.128.945 - 01/10/2015)

Pela escritura lavrada em 02 de setembro de 2015, pelo 1º Tabelião de Notas da Comarca de Sorocaba, deste Estado, no livro 1954, página 182, em decorrência do inventário e partilha dos bens deixados pelo falecimento de **LUIZ SIMA BARROSO**, CPF/MF nº 043.104.198-95, ocorrido em 22/07/2015, **a parte ideal correspondente a 1/4 ou 25% do imóvel foi partilhada nas seguintes proporções: 6,25% ou 1/16 do todo** a viúva e herdeira **MARI STELLA FERRAREZZI BARROSO**, do lar, já qualificada; e **6,25% ou 1/16 do todo para cada uma das herdeiras filhas: TATIANA FERRAREZZI BARROSO**, RG nº 42.333.607-1-SSP/SP, CPF/MF nº 372.063.868-57, solteira, maior, recepcionista; **JULIANA FERRAREZZI BARROSO**, RG nº 42.333.530-3-SSP/SP, CPF/MF nº 351.981.118-99, divorciada, estudante, e **MARIANA FERRAREZZI BARROSO**, RG nº 37.231.122-2-SSP/SP, CPF/MF nº 375.837.588-66, solteira, maior, assistente administrativo, brasileiras, residentes e domiciliadas na cidade de Araçariгуama, neste Estado, na Estrada da Aparecidinha, nº 4.700, Cruz das Almas, pelo valor estimativo de R\$24.518,25. Figura como advogado, o Dr. Eric Rodrigues Vieira, OAB/SP nº 205.747, CPF/MF nº 161.840.028-21, brasileiro, casado, com escritório na cidade de Sorocaba, neste Estado, na Rua Abrão Mahuad, nº 159,

Continua na ficha 02



Valide aqui
este documento



11RI 01541715

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº.11.117-9

matrícula

420.609

ficha

02

Continuação

Jardim Faculdade.

Data: 07 de outubro de 2015.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
LUCIANE DIAS FRANCO:27552587806
Hash: 46F5FA33A081A1E48E038A1E46C910A1
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

R.4/420.609: **VENDA E COMPRA** (Prenotação nº 1.136.984 - 28/12/2015)

Pelo instrumento particular de 23 de dezembro de 2015, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **MARI STELLA FERRAREZZI BARROSO**, viúva, massagista, residente e domiciliada em Araçariquama, neste Estado, na Estrada de Aparecidinha, nº 19, condomínio 483, Cruz das Almas; **DIOGO SIMA BARROSO**, solteiro, auxiliar de escritório; **ALAN SIMA BARROSO**, separado judicialmente, administrador; **NANCY SIMAS BARROSO**, solteira, do lar, residente e domiciliada em Sorocaba, neste Estado, na Rua Manuel Ruiz, nº 289, apto nº 74, Vila Barão; **TATIANA FERRAREZZI BARROSO**, solteira, residente e domiciliada em Araçariquama, neste Estado, na Estrada de Aparecidinha, Cx P 183, Cruz das Almas; **JULIANA FERRAREZZI BARROSO**, divorciada; e **MARIANA FERRAREZZI BARROSO**, solteira, ambas residentes e domiciliadas em Araçariquama, neste Estado, na Estrada de Aparecidinha, nº 19, Cond 4 8 3, Cruz das Almas, todos já qualificados, **venderam** o imóvel a **RICARDO EDSON DE SOUZA**, CNH nº 01977789105-DETRAN/SP, CPF/MF nº 293.620.708-80, supervisor, inspetor, agente de compras, e sua mulher **VALÉRIA SANTOS SILVA**, RG nº 43.081.381-8-SSP/SP, CPF/MF nº 332.281.468-80, administradora, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Amaro Antônio de Araújo, nº 94, Jardim Santa Margarida, pelo preço de R\$225.000,00, sendo R\$29.807,54 referentes à utilização do FGTS.

Data: 06 de janeiro de 2016.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ALEX SANDRO ARAUJO SILVA:34030720889
Hash: 7216356DBE342EA7D64A2B6924086431
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

R.5/420.609: **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** (Prenotação nº 1.136.984 - 28/12/2015)

Pelo instrumento particular de 23 de dezembro de 2015, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **RICARDO EDSON DE SOUZA** e sua mulher **VALERIA SANTOS SILVA**, já qualificados, **alienaram fiduciariamente o imóvel, em garantia**, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, pelo valor de R\$180.000,00, pagável por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais anuais à taxa nominal de 8,5101% e efetiva de 8,8500%, vencendo-se a primeira em 23/01/2016, reajustáveis as prestações e o saldo

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MB3BJ-PYJTZ-U63Y9-UGNU9>

JK

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



11RI 01541715

Valide aqui
este documentoValide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MB3BJ-PYJTZ-U63Y9-UGNU9>

matrícula

420.609

ficha

02
verso

devedor monetariamente, na forma do título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$235.000,00.

Data: 06 de janeiro de 2016.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ALEX SANDRO ARAUJO SILVA:34030720889

Hash: 7216356DBE342EA7D64A2B6924086431

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

Av.6/420.609: CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.441.952 - 06/12/2022)

Pelo instrumento particular de 02 de dezembro de 2022, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** deu quitação aos devedores e autorizou a presente averbação para constar o **cancelamento** da propriedade fiduciária constituída pelo registro nº 5, nos termos e para os fins do artigo 25 da Lei 9.514/97.

Data: 12 de dezembro de 2022.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: PAMELLA SIQUEIRA CESCO

Hash: 1441952-D66247DA-319C-4064-A8A3-668509B46B9E

R.7/420.609: VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.441.952 - 06/12/2022)

Pelo instrumento particular de 02 de dezembro de 2022, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **RICARDO EDSON DE SOUZA**, RG nº 27.671.233-X-SSP/SP, CPF/MF nº 293.620.708-80, cooperado autônomo, e sua mulher **VALÉRIA SANTOS SILVA**, RG nº 43.081.381-8-SSP/SP, CPF/MF nº 332.281.468-80, administradora de empresas, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Estrada do M'boi Mirim, nº 2214, Bl 01, Ap 23, Jardim das Flores, **venderam** o imóvel a **CARLOS HENRIQUE PEREIRA SILVA**, RG nº 43.485.126-7-SSP/SP, CPF/MF nº 377.819.978-16, brasileiro, solteiro, maior, produtor de evento, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Turquesa, nº 80, casa 1, Jd C Redondo, pelo preço de R\$320.000,00.

Data: 12 de dezembro de 2022.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: PAMELLA SIQUEIRA CESCO

Hash: 1441952-D66247DA-319C-4064-A8A3-668509B46B9E

R.8/420.609: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.441.952 - 06/12/2022) s

Pelo instrumento particular de 02 de dezembro de 2022, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **CARLOS HENRIQUE PEREIRA SILVA**, solteiro, já qualificado, **alienou fiduciariamente** o imóvel, em garantia, ao

Continua na ficha 03



Valide aqui
este documento



11RI 01541715

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula

420.609

ficha

03

Continuação

BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olímpia, pelo valor de R\$256.000,00, pagável por meio de 420 prestações mensais e sucessivas, com juros anuais à taxa efetiva de 11,4900% e nominal de 10,9259%, sendo a taxa mensal efetiva de 0,9575% e nominal de 0,9105%, vencendo-se a primeira prestação em 02/01/2023, reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente, na forma do título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$336.903,16.

Data: 12 de dezembro de 2022.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: PAMELLA SIQUEIRA CESCO

Hash: 1441952-D66247DA-319C-4064-A8A3-668509B46B9E

Av.9/420.609: CANCELAMENTO DE HIPOTECA (Prenotação nº 1.507.088 - 15/02/2024)

Em virtude de ocorrência de perempção (artigo 1.485 da Lei nº 10.406 de 10/01/2002, com nova redação dada pelo artigo 58 da Lei nº 10.931, de 02/08/2004), é feita a presente averbação para constar o **cancelamento do registro de hipoteca mencionado na averbação nº 1**, de acordo com o disposto no item XXXII do Provimento 1/88 de 25/02/1988, do Juízo de Direito da 1ª Vara de Registros Públicos desta Capital.

Data: 27/02/2024

Selo digital: 111179331000000178952024B

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: ADRIANO TAKAO MOTOKI

Hash: 1507088-B69C8514-48C8-4971-B009-B7C6FBD8473B

Av.10/420.609: PENHORA (Prenotação 1.507.088 - 15/02/2024)

Pela certidão de 15 de fevereiro de 2024, do Juízo de Direito da 11ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro, desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos (processo nº 1077425-80.2023.8.26.0002) da ação de execução civil movida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERA CRUZ**, CNPJ nº 54.537.352/0001-00, em face de **CARLOS HENRIQUE PEREIRA SILVA**, CPF nº 377.819.978-16, os direitos reais expectativos de aquisição foram penhorados para garantia da dívida no valor de R\$7.258,56, tendo sido nomeado depositário o executado. Consta da certidão que eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.

Data: 27/02/2024

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MB3BJ-PYJTZ-U63Y9-UGNU9>

Handwritten signature

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



11RI 01541715

Valide aqui
este documentoValide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MB3BJ-PYJTZ-U63Y9-UGNU9>

111179.2.0420609-19

matricula
420.609ficha
03
verso

Selo digital: 111179321000000179030824A
Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.
Escrevente autorizado: ADRIANO TAKAO MOTOKI
Hash: 1507088-B69C8514-48C8-4971-B009-B7C6FBD8473B

Av.11/420.609: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.467.380 - 29/05/2023)

Pelo requerimento de 30 de julho de 2024, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 01 de julho de 2024, 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 SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado, tendo sido atribuído como valor consolidado da dívida objeto da cobrança a importância de R\$376.940,80, 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: 08/08/2024

Selo digital: 111179331000000197842524A
Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.
Escrevente autorizado: CAROLINE LIMA COSTA
Hash: 1467380-DF115110-99E8-4523-BBBA-EAA8306F98C8

Av.12/420.609: CANCELAMENTO DE PENHORA (Prenotação nº 1.541.715 - 19/08/2024)

Pelo mandado de 16 de agosto de 2024, do Juízo de Direito da 11ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Regional II Santo Amaro, desta Capital, extraída dos autos (processo nº 1077425-80.2023.8.26.0002) da ação de Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais, movida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERA CRUZ**, em face de **CARLOS HENRIQUE PEREIRA SILVA**, o MM. Juiz de Direito Dr. Carlos Alexandre Aiba Aguiar determinou que se procedesse o **cancelamento** da a averbação nº 10 de penhora.

Data: 04/09/2024

Continua na ficha 04



Valide aqui
este documento



11RI 01541715

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

CNM

111179.2.0420609-19

Matricula

420.609

Ficha

04

Selo digital: 1111793310000002011142244

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: MÁRCIO TADEU BRETERNITZ

Hash: 1541715-09F4FC85-2B1C-445C-AAFC-73A2AB8B840F

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 reprográfico 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 de abertura da matrícula, ou do registro anterior, de 20 anos atrás, servirá a presente como certidão vintenária (prov. 20/93 da CGJ, Cap.XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça). O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 04 de Setembro de 2024

Jaqueline Ferreira Rodrigues
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>



1111793910000001988822240

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MB3BJ-PYJTZ-U63Y9-UGNU9>

Handwritten signature

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento



11RI 01541715

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MB3BJ-PYJTZ-U63Y9-UGNU9>