Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash d8bbb435-fe8e-4954-9a80-b52c42c17792

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** do teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CNS Nº 11.117-9

matrícula	ficha	
436.583	01	São Paulo, 29 de junho de 2017.

IMÓVEL:- **APARTAMENTO TIPO "C" nº 194**, localizado no *19º* andar do empreendimento denominado "**CONDOMINIO RESIDENCIAL CANTO DAS ÁRVORES**", situado na Rua Celso Ramos, nº 32, e Rua Chico Nunes, na Vila Andrade, 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área privativa de 47,000m², a área comum coberta de 31,254m², nesta já incluída a área referente a 01 (uma) vaga indeterminada na garagem coletiva, localizada nos 1º e 2º subsolos, para a guarda de 01 (um) veículo de passeio, sujeita ao uso de manobrista, e a área comum descoberta de 15,095m², perfazendo a área de 93,349m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,0049240 do terreno e das coisas comuns do condomínio e tocando-lhe a quota de participação de 0,0049240 sobre as despesas de condomínio. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 11 na matrícula nº 404.468 deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTE:- 169.028.0031-5 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.

REGISTROS ANTERIORES:- R.2/M.375.402, feito em 14/08/2013; e R.6/Ms.38.185, 38.186, 38.187, 38.188, 38.189, 38.190 e 38.191, feitos em 04/09/2013 - (Ms.404.466 e 404.468), deste Serviço Registral.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ROBERTO BATISTA DA COSTA:03016937816
Hash: 833DC24F7AAAF467B176E7BC34179A8B
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.1/436.583:- REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.187.726 - 02/06/2017)
Conforme registro nº 6, feito em 14 de março de 2016, na matrícula nº 404.468 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de abertura de crédito de 17 de novembro de 2015, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis nºs 4.380/64 e 10.931/04, **MARQUES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, já qualificada, **HIPOTECOU o imóvel**, juntamente com outros, ao **BANCO BRADESCO S/A**, inscrito no CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12, com sede no núcleo administrativo denominado Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, cidade de Osasco, neste Estado, para a garantia da dívida de R$13.500.000,00, destinado exclusivamente a financiar a produção do empreendimento imobiliário objeto do registro de incorporação feito sob o nº 3 na matrícula nº 404.468, a ser liberado conforme cronograma constante no título que dá origem a este registro, no qual constam ainda as seguintes condições: data da liberação a primeira parcela o dia 17/11/2015; data prevista para conclusão da obra o dia 05/09/2017; taxa de juros do saldo devedor na fase de construção de 9,57% ao ano (nominal) e 10,00% ao ano (efetiva); prazo de carência de 06 meses; taxa de juros do saldo devedor na fase de carência de 9,57% ao ano

Continua no verso

Integram a circunscrição imobiliária de competência deste Serviço de Registro de Imóveis 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.

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Esse documento foi assinado digitalmente por THAMIRES POTIRA DE JESUS SANTOS - 20/03/2025 10:21

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash d8bbb435-fe8e-4954-9a80-b52c42c17792

Esse documento foi assinado digitalmente por THAMIRES POTIRA DE JESUS SANTOS - 20/03/2025 10:21

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado saec .onr

matrícula 436.583 | ficha 01 verso

(nominal) e 10,00% ao ano (efetiva); taxa de juros do saldo devedor no período de amortização de 13,17% ao ano (nominal) e 14,00% ao ano (efetiva); prazo máximo para reembolso da dívida a ser paga em prestações mensais: 36 meses; data de vencimento da dívida o dia 05/03/2018; data de vencimento da primeira prestação o dia 05/04/2018, tudo na forma estabelecida no título. Figuram como intervenientes 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 W484547-9/CGPI/DIREX/DPF, 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 - I. Figura como interveniente construtora: **MARQUES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, já qualificada. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R$49.380.000,00.
Data da matrícula.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ROBERTO BATISTA DA COSTA:03016937816
Hash: 833DC24F7AAAF467B176E7BC34179A8B
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.2/436.583:- REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.187.726 - 02/06/2017)
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: 833DC24F7AAAF467B176E7BC34179A8B
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.3/436.583: **CANCELAMENTO DE HIPOTECA** (Prenotação nº 1.202.675 - 20/10/2017)
Pelo instrumento particular de 11 de outubro de 2017, o **BANCO BRADESCO S/A**, deu quitação a devedora e autorizou a presente averbação para constar o **cancelamento** do registro de hipoteca mencionado na averbação nº 1, tão somente em relação ao imóvel desta matrícula.
Data: 25 de outubro de 2017.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
PAULO DE SOUZA SILVA JUNIOR:11864772883
Hash: A085C94A3C68D4E09752E5C79877FBB4
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

- Continua na ficha 02 -

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash d8bb435-fe8e-4954-9a80-b52c42c17792

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula 436.583 | ficha 02 | Continuação

Av.4/436.583:- CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.250.998 - 14/01/2019)
Pelo instrumento particular de 17 de dezembro de 2018, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, foi autorizada a presente averbação a fim de constar **que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte 169.028.0378-0**, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 15/01/2019, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.
Data: 17 de janeiro de 2019.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
SANDRA ARANTES PEREIRA:21774514850
Hash: FEC446FF8D73F38637668BAD385264BB
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

R.5/436.583: VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.250.998 - 14/01/2019)
Pelo instrumento particular de 17 de dezembro de 2018, 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 imovel** a **ANTONIO JOSE DE MAGALHÃES JUNIOR**, RG nº 26.890.855-2-SSP/SP, CPF/MF nº 173.038.528-16, brasileiro, divorciado, analista de desembaraço sênior, residente e domiciliado nesta Capital, no Acesso Pardal Cinza, nº 218, Balneário São Jose, pelo preço de R$296.000,00, sendo R$18.631,22 referentes à utilização do FGTS.
Data: 17 de janeiro de 2019.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
SANDRA ARANTES PEREIRA:21774514850
Hash: FEC446FF8D73F38637668BAD385264BB
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

R.6/436.583: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.250.998 - 14/01/2019) – S
Pelo instrumento particular de 17 de dezembro de 2018, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **ANTONIO JOSE DE MAGALHÃES JUNIOR**, divorciado, já qualificado, **alienou fiduciariamente** o imóvel, em garantia, ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2235 e 2041, pelo valor de R$225.724,14, pagável por meio de 420 prestações mensais e sucessivas, com juros anuais à taxa efetiva de 11,0000% e nominal de 10,4815%, sendo a taxa mensal efetiva de 0,87% e nominal de 0,87%, vencendo-se a primeira prestação em 17/01/2019, reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente, na forma do título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R$296.000,00.
Data: 17 de janeiro de 2019.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
SANDRA ARANTES PEREIRA:21774514850
Hash: FEC446FF8D73F38637668BAD385264BB
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Continua no verso

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Esse documento foi assinado digitalmente por THAMIRES POTIRA DE JESUS SANTOS - 20/03/2025 10:21

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash d8bbb435-fe8e-4954-9a80-b52c42c17792

Esse documento foi assinado digitalmente por THAMIRES POTIRA DE JESUS SANTOS - 20/03/2025 10:21

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado saec .onr

Av.7/436.583: PENHORA (Prenotação 1.519.205 - 22/04/2024)
Pela certidão de 22 de abril de 2024, do Juízo de Direito da 8ª 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 1038204-95.2020.8.26.0002) da ação de execução civil movida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CANTO DAS ÁRVORES**, CNPJ nº 28.513.949/0001-04, **em face** de **ANTONIO JOSE DE MAGALHÃES JUNIOR**, CPF nº 173.038.528-16, **os direitos reais expectativos de aquisição sobre o imóvel foram penhorados** para garantia da dívida no valor de R$46.643,49, tendo sido nomeado depositário o executado. Consta da certidão que eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.
Data: 16/05/2024

Selo digital: 1111793210000001873975 24X
Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.
Escrevente autorizado: ADRIANO TAKAO MOTOKI
Hash: 1519205-D496F5D1-F5DD-4168-B367-E9CF5A12F647

Av.8/436.583: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.523.315 - 14/05/2024)
Pelo requerimento de 25 de fevereiro de 2025, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 22 de janeiro 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 SANTANDER (BRASIL) S/A, já qualificado, tendo sido atribuído como valor consolidado da dívida objeto da cobrança a importância de R$296.000,00, 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: 17/03/2025

Selo digital: 1111793310000002248923257
Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado CAMILA DA SILVA SOUTO DE SOUZA; e assinado digitalmente pelo Oficial Plinio Antonio Chagas.
Hash: 1523315-48D45E4D-1E4F-466D-9C30-3FB43BA9323B

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NA PRÓXIMA PÁGINA ⇨

11RI 01523315

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº6015, 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, 20 de Março 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 - 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

1111793910000000189278724F

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash d8bb435-fe8e-4954-9a80-b52c42c17792

Esse documento foi assinado digitalmente por THAMIRES POTIRA DE JESUS SANTOS - 20/03/2025 10:21

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado