



11RI 01587055

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 CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS**  
de São Paulo

matrícula

374.660

ficha

01

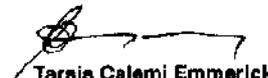
São Paulo, 15 de março de 2011

**IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº51**, localizado no 5º pavimento da "TORRE B" – EDIFÍCIO "HORÁCIO BORTZ", integrante do "CONDOMÍNIO SPLENDIDO", situado à Avenida Engenheiro Alberto de Zagottis, nº 92, Praça Acapulco, Rua 26 e Rua 28, no Centro Jurubatuba, do 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 134,043m², a área comum de 102,272m², sendo 74,566m² de área comum coberta, da qual 37,394m² correspondentes a 02 (duas) vagas indeterminadas na garagem coletiva do condomínio, localizada parte no térreo e parte no subsolo, cada uma delas com capacidade para a guarda de apenas 01 (um) veículo de passeio, com emprego de manobrista/garagista, e 27,706m² de área comum descoberta de divisão proporcional, totalizando a área de 236,315m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,6940% no terreno e demais coisas comuns do condomínio. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 16 na Matrícula nº 26.550 deste Serviço Registral.

**Contribuinte nº 090.281.0018- 0 em área maior.**

**PROPRIETÁRIA:- MAC ESPANHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ/MF nº 08.291.010/0001-35, com sede nesta Capital à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.092, 17º andar, conjunto E-173.

**REGISTRO ANTERIOR:- R.9/Matr. 26.550 deste Serviço Registral, feito em 23 de agosto de 2007.**

  
Tarsia Calemi Emmerick  
Escrevente Substituto

**Av.1/374.660- REFERÊNCIA**

Conforme registro nº 11, feito em 17 de outubro de 2008 na matrícula nº 26.550 deste Serviço Registral, verifica-se que por Instrumento particular de 27 de junho de 2008, com força de escritura pública, **MAC ESPANHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **hipotecou o imóvel, juntamente com outros**, ao **BANCO ITAÚ S/A**, com sede nesta Capital, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Itáúsa, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, para garantia das obrigações assumidas pela devedora **MAC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.758.457/0001-09, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.092, 17º andar, conjunto E-173, parte, referentes a abertura de um crédito no valor de R\$ 23.714.300,00, com vencimento para 27 de março de 2013 e taxa mensal de juros nominal de

Continua no verso

Integram a circunscrição imobiliária de com. Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AQNHB-GWD8J-EQZ6T-2Z8GM>

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 01587055

Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AQNHB-GWD8J-EQZ6T-2Z8GM>

matrícula

374.660

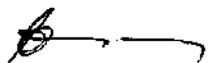
ficha

01

verso

0,797414%, pagáveis por meio de 24 meses, vencendo-se a primeira prestação em 27 de abril de 2011, na forma do título. Comparece como interveniente construtora, **MAC INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.092, 17º andar, conjunto E-173, inscrita no CNPJ sob o nº 03.65944.713/0001-10, e como fiadoras, **CYRELA BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, com sede nesta Capital, na Rua Professor Manoelito de Omellas, nº 303, 7º andar, conjunto 71, inscrita no CNPJ sob o nº 73.178.600/0001-18, e **MAC PARTICIPAÇÕES LTDA**, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.092, 17º andar, conjunto E-173, parte, inscrita no CNPJ sob o nº 08.757.954/0001-55. Valor do imóvel objeto da garantia: Terreno = R\$ 5.487.000,00 e Futuras edificações = R\$ 27.485.470,29 – Total = R\$ 32.972.470,29.

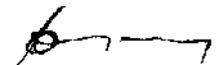
Data da Matrícula.

  
Tarsis Calemi Emmerick  
Escrevente Substituto

**Av.2/374.660- REFERÊNCIA**

Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço, conforme faculta o item 46, letra "b", do Provimento nº 58/89 - Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

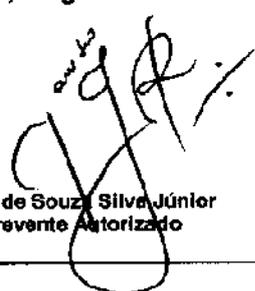
Data da Matrícula.

  
Tarsis Calemi Emmerick  
Escrevente Substituto

**Av.3/374.660:- RAZÃO SOCIAL**

Pelo instrumento particular de 05 de maio de 2011, com força de escritura pública, nos termos e forma das Lels 4.380/64 e 9.514/97, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que o **BANCO ITAÚ S/A**, teve sua denominação social alterada para **ITAÚ UNIBANCO S/A**, conforme prova a ata da assembléa geral extraordinária realizada em 30/04/2009, registrada sob o nº 32.451/10-6, em 19/01/2010, na JUCESP.

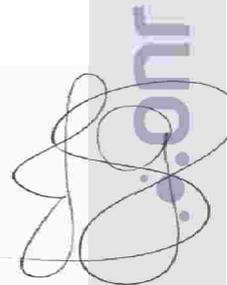
Data:- 30 de maio de 2011.

  
Paulo de Souza Silva Júnior  
Escrevente Autorizado

- Continua na ficha 02 -



11RI 01587055

Valide aqui  
este documentoLIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

matricula

374.660

flcha

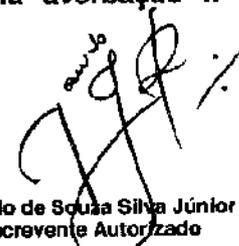
02

Continuação

**Av.4/374.660:- CANCELAMENTO DE HIPOTECA**

Pelo instrumento particular de 05 de maio de 2011, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, o **ITAÚ UNIBANCO 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:- 30 de maio de 2011.

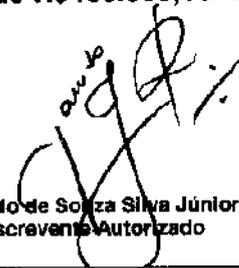


Paulo de Souza Silva Júnior  
Escrevente Autorizado

**R.5/374.660:- VENDA E COMPRA**

Pelo instrumento particular de 05 de maio de 2011, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **MAC ESPANHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **vendeu** o imóvel a **JOÃO CARLOS GRANERO**, portador da cédula de Identidade RG. nº 15.303.801-9-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 075.570.698-62, contador, e sua mulher **YARA PEDROSO DOS SANTOS GRANERO**, portadora da cédula de Identidade RG. nº 17.685.355-8-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 045.679.368-25, gerente de recursos humanos, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Jan Van Kessel, nº 65, Jardim São Joaquim, pelo preço de R\$460.568,16. Base de Cálculo/ITBI:- R\$460.568,16.

Data:- 30 de maio de 2011.



Paulo de Souza Silva Júnior  
Escrevente Autorizado

**R.6/374.660:- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Pelo instrumento particular de 05 de maio de 2011, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **JOÃO CARLOS GRANERO** e sua mulher **YARA PEDROSO DOS SANTOS GRANERO**, já qualificados, **alienaram fiduciariamente o imóvel, em garantia, ao ITAÚ UNIBANCO S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, com sede nesta Capital, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, pelo valor de R\$259.293,25, pagável por meio de 144 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais à taxa mensal efetiva de 0.9112% e nominal

- Continua no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AQNHB-GWD8J-EQZ6T-2Z8GM>Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



11RI 01587055

Valide aqui  
este documentoValide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AQNHB-GWD8J-EQZ6T-2Z8GM>

matrícula

374.660

ficha

02

verso

de 0.8685%, correspondendo às taxas anuais efetiva de 11.5000% e nominal de 10.9349%, sendo que, enquanto os devedores se enquadrarem nas condições descritas na cláusula 4.5 do contrato, aproveitarão a taxa mensal de juros com benefício efetiva de 0.7591% e nominal de 0.7291%, correspondendo às taxas anuais efetiva de 9.5000% e nominal de 9.1098%, vencendo-se a primeira em 05/06/2011, reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente, na forma do título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$542.000,00.

Data:- 30 de maio de 2011.

  
Paulo de Souza Silva Júnior  
Escrevente Autorizado

Av.7/374.660: **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** (Prenotação nº 1.127.462 - 18/09/2015)

Pelo instrumento particular de 08 de setembro de 2015, o **ITAÚ UNIBANCO S/A.** deu quitação aos devedores e autorizou a presente averbação para constar o **cancelamento** da propriedade fiduciária constituída pelo registro nº 6, nos termos e para os fins do artigo 25 da Lei 9.514/97.

Data: 18 de setembro de 2015.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*  
PAMELLA SIQUEIRA:05261676967

Hash: EEAE98709EFD47385BA1C6DF263EC559  
(Matrícula em Serviços Online - [www.11ri.com.br](http://www.11ri.com.br))

Av.8/374.660: **CONTRIBUINTE** (Prenotação nº 1.384.640 - 25/11/2021)

Pelo instrumento particular de 16 de novembro de 2021, 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 nº 090.281.0099-7**, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 02/12/2021, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data: 03 de dezembro de 2021.

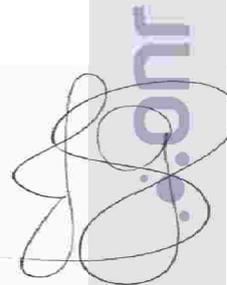
*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*  
MARIANGELA BARÇA:17448823809

Hash: E873DBBB480C0FC1705A4802F79DFAA7  
(Matrícula em Serviços Online - [www.11ri.com.br](http://www.11ri.com.br))

Continua na ficha 03



11RI 01587055

Valide aqui  
este documentoLIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL**11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**

CNS Nº 11.117-9

matricula

374.660

ficha

03

Continuação

**R.9/374.660: VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.384.640 - 25/11/2021)**

Pelo instrumento particular de 16 de novembro de 2021, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **JOÃO CARLOS GRANERO**, e sua mulher **YARA PEDROSO DOS SANTOS GRANERO**, residentes e domiciliados nesta Capital, na Avenida Engenheiro Alberto de Zagottis, nº 92, AP nº 51, Bloco B, Jurubatuba, já qualificados, **venderam o imóvel a LUCILAINE BAZOLLI DIAS**, RG nº 17.438.475-SSP/SP, CPF/MF nº 184.710.668-40, sócia empresaria, e seu marido **MARCELO DE SOUZA DIAS**, RG nº 21.516.578-SSP/SP, CPF/MF nº 153.304.458-92, administrador, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Olavo Bilac, nº 242, AP nº 213 B, Vila Sofia, pelo preço de R\$1.250.000,00.

**Data: 03 de dezembro de 2021.***Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*

MARIANGELA BARCHA:17448823809

Hash: E873DBBB480C0FC1705A4802F79DFAA7

(Matricula em Serviços Online - [www.11ri.com.br](http://www.11ri.com.br))**R.10/374.660: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.384.640 - 25/11/2021) n**

Pelo instrumento particular de 16 de novembro de 2021, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **LUCILAINE BAZOLLI DIAS**, e seu marido **MARCELO DE SOUZA DIAS**, já qualificados, **alienaram fiduciariamente o imóvel, em garantia, ao BANCO BRADESCO S/A**, 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, pelo valor de R\$ 437.500,00, pagável por meio de 348 prestações mensais e sucessivas, com juros anuais à taxa nominal de 8,19% e efetiva de 8,50%, vencendo-se a primeira em 10/01/2022, reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente, na forma do título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$1.286.000,00.

**Data: 03 de dezembro de 2021.***Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*

MARIANGELA BARCHA:17448823809

Hash: E873DBBB480C0FC1705A4802F79DFAA7

(Matricula em Serviços Online - [www.11ri.com.br](http://www.11ri.com.br))**Av.11/374.660: CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.400.801 - 16/03/2022)**

Pelo instrumento particular de 21 de fevereiro de 2022, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, o **BANCO BRADESCO S/A** deu quitação aos devedores e autorizou a presente averbação para constar o **cancelamento** da propriedade fiduciária constituída pelo registro nº 10, nos termos e para os fins do

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AQNHB-GWD8J-EQZ6T-2Z8GM>Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



11RI 01587055

Valide aqui  
este documento

matrícula

374.660

ficha

03

verso

artigo 25 da Lei 9.514/97.  
**Data: 04 de abril de 2022.**

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por  
ANDREA CRISTINA ARAUJO SILVA:38452658842  
Hash: 7EF9D940D34A88F880B93527ACA98F80  
(Matrícula em Serviços Online - [www.11ri.com.br](http://www.11ri.com.br))*

**R.12/374.660: VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.400.801 - 16/03/2022)**

Pelo instrumento particular de 21 de fevereiro de 2022, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, **LUCILAINE BAZOLLI DIAS** e seu marido **MARCELO DE SOUZA DIAS**, residentes e domiciliados nesta Capital, na Avenida Ministro Álvaro de Souza Lima, nº 599, casa 7, Jardim Marajoara, já qualificados, **venderam o imóvel a RICARDO JOSÉ OVALLE ROCA**, RNE nº F173770-Q-CGPI/DIREX/PF, CPF nº 242.938.538-47, administrador de empresa, e sua mulher **MARTHA MARCELA PONCE ALDANA**, RNE nº F173773-K-CGPI/DIREX/PF, CPF nº 242.938.518-01, do lar, guatemalenses, casados no estrangeiro sob o regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados nesta Capital, na Avenida Interlagos, nº 800, aptº 153, Torre Camburi, Jardim Marajoara, pelo preço de R\$1.550.000,00.

**Data: 04 de abril de 2022.**

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por  
ANDREA CRISTINA ARAUJO SILVA:38452658842  
Hash: 7EF9D940D34A88F880B93527ACA98F80  
(Matrícula em Serviços Online - [www.11ri.com.br](http://www.11ri.com.br))*

**R.13/374.660: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.400.801 - 16/03/2022)**

Pelo instrumento particular de 21 de fevereiro de 2022, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, **RICARDO JOSÉ OVALLE ROCA** e sua mulher **MARTHA MARCELA PONCE ALDANA**, já qualificados, **alienaram 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\$1.384.420,00, pagável por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais à taxa anual efetiva de 8,3000% e nominal de 8,0000%, correspondendo a taxa mensal efetiva de 0,6666% e nominal de 0,6666%, vencendo-se a primeira em 21/03/2022, reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente, na forma do título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$1.550.000,00.

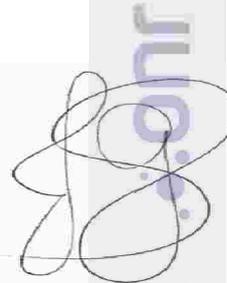
**Data: 04 de abril de 2022.**

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por  
ANDREA CRISTINA ARAUJO SILVA:38452658842  
Hash: 7EF9D940D34A88F880B93527ACA98F80  
(Matrícula em Serviços Online - [www.11ri.com.br](http://www.11ri.com.br))*

**Continua na ficha 04**



11RI 01587055

Valide aqui  
este documento**11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

CNM

111179.2.0374660-29

Matricula

374.660

Ficha

04

**R.14/374.660: DAÇÃO EM PAGAMENTO (Prenotação nº 1.587.055 - 10/04/2025)**  
Pela escritura lavrada em 31 de março de 2025, pelo 8º Tabelião de Notas desta Capital, no livro nº 3934, páginas 381/390, **RICARDO JOSÉ OVALLE ROCA** e sua mulher **MARTHA MARCELA PONCE ALDANA**, residentes e domiciliados nesta Capital, na Avenida Engenheiro Alberto de Zagottis, nº 92, apartamento 51, Jurubatuba, já qualificados, **transmitiram os direitos reais expectativa de aquisição sobre o imóvel, a título de dação em pagamento, ao credor fiduciário ITAÚ UNIBANCO S/A**, já qualificado, pelo valor de R\$802.018,00, ficando, em consequência, **consolidada a plena propriedade do imóvel em favor do ITAÚ UNIBANCO S/A**, já qualificado, consoante o que dispõe o artigo 26, § 8º, da Lei 9.514/97.  
Data: 05/05/2025

Selo digital: 1111793210000002303095255

Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado **JOSE VICTOR BELMONT PINHO**; e assinado digitalmente pelo Oficial **Plinio Antonio Chagas**.

Hash: 1587055-8C623A53-A002-4935-A72B-8B0C84C4535C

*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, 05 de Maio de 2025

Janaina Andrade da Silva Grillo  
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>



1111793910000002280502257

Pág:00007 /00007

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AQNHB-GWD8J-EQZ6T-2Z8GM>Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ri.digital.org.br](http://www.ri.digital.org.br)Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



11RI 01587055

Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AQNHB-GWD8J-EQZ6T-2Z8GM>



Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

