

O 14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, CERTIFICA que, revendo o Livro 2 - Registro Geral, consta a matrícula do seguinte teor:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
220.267

ficha
01

14º Oficial de Registro de **Imóveis**
de São Paulo

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.121-1

São Paulo, 09 de outubro de 2.015.

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 156, localizado no 15º pavimento do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BIOGRAFIA VILA MARIANA, situado na Rua Gonçalo da Cunha nº 43, na Saúde - 21º Subdistrito.

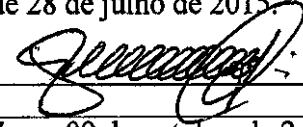
UM APARTAMENTO com as áreas: privativa 68,600m², comum 49,986m² (incluído o direito de uso de 01 vaga na garagem coletiva), total 118,586m² e fração ideal no terreno de 0,0042740.

PROPRIETÁRIA: ODEBRECHT REALIZAÇÕES SP 23 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, CNPJ nº 14.039.131/0001-97, com sede nesta Capital, na Rua Gonçalo da Cunha nº 75, Vila Mariana.

REGISTROS ANTERIORES: R.5/Matr. 9.548, R.15/Matr. 12.981, R.16/Matr. 16.674, R.18/Matr. 17.939, R.9/Matr. 20.970, R.18/Matr. 28.737, R.17/Matr. 55.953, R.9/Matr. 57.682, R.5/Matr. 75.164, R.13/Matr. 84.210, R.11/Matr. 101.271, R.3/Matr. 106.859, R.3/Matr. 110.950, R.11/Matr. 114.213, R.9/Matr. 119.521, R.11/Matr. 136.499, R.8 e 16/Matr. 187.050, R.8/Matr. 192.700, R.8/Matr. 192.701, R.10/Matr. 206.807, R.11/Matr. 207.430, R.13/Matr. 207.443, Matr. 208.285 e 210.883 deste Registro.

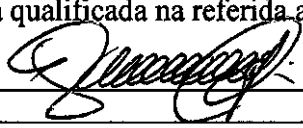
CONTRIBUINTE: 309.031.0201-0.

Matrícula aberta de conformidade com o instrumento particular de instituição de condomínio de 28 de julho de 2015.

O Escr. Autº.  (Fábio Cristians Franciulli).

Av.1/220.267, em 09 de outubro de 2.015.

Conforme **R.2** e **Av.4**, feitos em 01 de agosto de 2013, na matrícula nº 210.883, verifica-se que a fração ideal correspondente ao imóvel desta matrícula, dentre outras, foram dadas em primeira e única hipoteca e cessão fiduciária ao **BANCO SAFRA S/A**, conforme condições mencionadas na **Av.3**, para garantia do financiamento no valor de R\$47.036.204,45 (quarenta e sete milhões, trinta e seis mil, duzentos e quatro reais e quarenta e cinco centavos), pagável na forma do instrumento, tendo como interveniente construtora, a qualificada na referida averbação.

O Escr. Autº.  (Fábio Cristians Franciulli).

Av.2/220.267, em 04 de janeiro de 2.016.

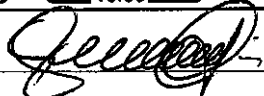
Por instrumento particular de 30 de outubro de 2015, com força de escritura pública, o BANCO SAFRA S/A autorizou o **cancelamento parcial** da **Av.1** em virtude de ter desligado da cessão fiduciária Av.4 na matrícula nº 210.883, o imóvel desta matrícula.

- continua no verso -

matricula
220.267

ficha
01
verso

- continuação -

O Escr. Autº.  (Fábio Cristians Franciulli).

Av.3/220.267, em 04 de janeiro de 2.016.

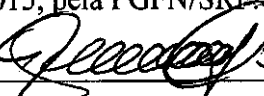
Por instrumento particular de 30 de outubro de 2015, com força de escritura pública, o BANCO SAFRA S/A autorizou o **cancelamento total** da Av.1 em virtude de ter desligado da hipoteca a que se refere o R.2 e Av.3 na matrícula nº 210.883, o imóvel desta matrícula.

O Escr. Autº.  (Fábio Cristians Franciulli).

R.4/220.267, em 04 de janeiro de 2.016.

TÍTULO:- VENDA E COMPRA.

Por instrumento particular de 30 de outubro de 2015, com força de escritura pública, ODEBRECHT REALIZAÇÕES SP 23 – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, CNPJ nº 14.039.131/0001-97, com sede nesta Capital, na Rua Gonçalo da Cunha nº 75, Vila Mariana, transmitiu a **BRUNO ANDREOTTA FERREIRA**, bancário, RG nº 29.621.300-7-SSP/SP, CPF nº 403.171.658-36, e **ALESSANDRA FONSECA MADRIGANO**, farmacêutica, RG nº 36.957.047-9-SSP/SP, CPF nº 397.319.638-98, brasileiros, solteiros, maiores, domiciliados nesta Capital, residentes na Rua Doutor Bacelar nº 747, aptº 54, Vila Clementino, o imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$604.802,50 (seiscentos e quatro mil, oitocentos e dois reais e cinquenta centavos), do qual R\$238.052,50 foram pagos com recursos próprios, na proporção de 50% para cada um. A vendedora apresentou a certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e a dívida ativa da União código de controle nº 2D85.CA80.8E8E.9B69 emitida em 19 de novembro de 2015, pela PGFN/SRE.

O Escr. Autº.  (Fábio Cristians Franciulli).

R.5/220.267, em 04 de janeiro de 2.016.

ÔNUS:- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Pelo mesmo instrumento, os adquirentes qualificados no **R.4** deram em **alienação fiduciária** ao ITAÚ UNIBANCO S/A, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede nesta Capital, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, Torre Olavo Setúbal, o imóvel desta matrícula para garantia do financiamento no valor de R\$403.100,00 (quatrocentos e três mil e cem reais), pagável em 360 prestações mensais e sucessivas no valor de R\$3.514,64, vencendo a primeira em 30 de novembro de 2015 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, mediante as taxas de juros efetivas: anual de 11,5000% e mensal de 0,9112% e com benefício: anual de 7,0000% e mensal de 0,5654%, e nominais: anual de 10,9349% e mensal de 0,9112%, e com benefício: anual de 6,7849% e mensal de 0,5654%, enquadrando-se o contrato no SAC – Sistema de Amortização Constante, tendo

- continua na ficha nº 02 -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
220.267

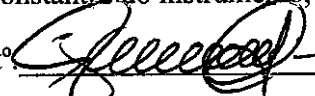
ficha
02

14º Oficial de Registro de Imóveis
de São Paulo

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11121-1

São Paulo, 04 de janeiro de 2016.

sido o imóvel avaliado em R\$670.000,00, ficando as partes sujeitas ainda às demais condições constantes do instrumento, cujo microfilme fica arquivado neste Registro.

O Escr. Autº  (Fábio Cristians Franciulli).

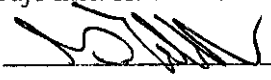
Prenotação nº 805.370 de 06 de novembro de 2020.
Av.6/220.370, em 30 de novembro de 2.020.

À vista do instrumento particular de 02 de setembro de 2020, com força de escritura pública, e da certidão de 21 de maio de 2016, expedida pelo Oficial de Registro Civil do 24º Subdistrito - Indianópolis, desta Capital, extraída do termo de casamento nº 14.403 (Lº B-132, fls. 098), apresentada em cópia autenticada pelo mesmo Oficial de Registro Civil, faço constar que BRUNO ANDREOTTA FERREIRA e ALESSANDRA FONSECA MADRIGANO, casaram-se em 21 de maio de 2016, no regime da comunhão parcial de bens, assinando o nome de casada ALESSANDRA FONSECA MADRIGANO FERREIRA.

O Escr. Autº  (Marcos Tadeu Lins de Queiroz Mello).

Prenotação nº 805.370 de 06 de novembro de 2020.
Av.7/220.370, em 30 de novembro de 2.020.

Por instrumento particular de 02 de setembro de 2020, com força de escritura pública, e termo de recebimento de 17 de setembro de 2020, BRUNO ANDREOTTA FERREIRA, bancário, RG nº 29.621.300-7-SSP/SP, CPF nº 403.171.658-36, e sua mulher ALESSANDRA FONSECA MADRIGANO FERREIRA, farmacêutica, RG nº 36.957.047-9-SSP/SP, CPF nº 397.319.638-98, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, domiciliados nesta Capital, residentes na Rua Gonçalo da Cunha nº 43, aptº 156, Saúde, tendo como credor originário o ITAU UNIBANCO S/A, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede nesta Capital, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, Torre Olavo Setubal, e em virtude da portabilidade do financiamento imobiliário, garantido pela alienação fiduciária a que se refere o R.5, transferiu ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nºs 2.041 e 2.235, a dívida que na data do instrumento importa em R\$366.239,87 (trezentos e sessenta e seis mil, duzentos e trinta e nove reais e oitenta e sete centavos), pagável em 304 prestações mensais e sucessivas, no valor inicial de R\$3.422,53, vencendo a primeira em 02 de novembro de 2020 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, mediante as taxas anuais de juros sem bonificação: nominal de 9,5690%, efetiva de 10,0000%, e mensais: nominal e efetiva de 0,80%, e bonificadas: nominal de 6,7756%, efetiva de 6,9900%, e mensais: nominal e efetiva de 0,56%, enquadrando-se o contrato no Sistema de Amortização Constante - SAC, tendo sido o imóvel avaliado em R\$800.000,00, ficando as partes sujeitas ainda às demais condições constantes no instrumento, cujo microfilme fica arquivado neste Registro.

O Escr. Autº  (Marcos Tadeu Lins de Queiroz Mello).

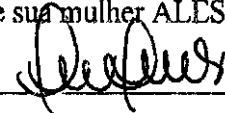
- continua no verso -

matricula	ficha
220.267	02
	verso

- continuação -

Prenotação nº 850.357 de 15 de fevereiro de 2022.
Av.8/220.267, em 10 de março de 2.022.

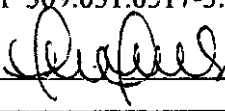
Por instrumento particular de 31 de janeiro de 2022, com força de escritura pública, o BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A autorizou o cancelamento da alienação fiduciária a que se refere o R.5 e Av.7, consolidando-se a plena propriedade a BRUNO ANDREOTTA FERREIRA e sua mulher ALESSANDRA FONSECA MADRIGANO FERREIRA.

A Escr. Autª.  (Fernanda Felipe da Silva).

Prenotação nº 850.357 de 15 de fevereiro de 2022.
R.9/220.267, em 10 de março de 2.022.

TÍTULO:- VENDA E COMPRA.

Por instrumento particular de 31 de janeiro de 2022, com força de escritura pública, BRUNO ANDREOTTA FERREIRA, bancário, RG nº 29.621.300-7-SSP/SP, CPF nº 403.171.658-36, e sua mulher ALESSANDRA FONSECA MADRIGANO FERREIRA, farmacêutica, RG nº 36.957.047-3-SSP/SP, CPF nº 397.319.638-98, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, domiciliados nesta Capital, residentes na Rua Gonçalo da Cunha nº 43, aptº 156, Chácara Inglesa, transmitiram a RAFAEL AUGUSTO ESPERANDIO, divorciado, especialista de consórcio, RG nº 32863196-SSP/SP, CPF nº 288.489.958-88, e LUCIANA COIMBRA CARDOSO MUNAPI, solteira, maior, secretária, RG nº 32.278.036-6-SSP/SP, CPF nº 299.285.428-05, brasileiros, conviventes em união estável, no regime da comunhão parcial de bens, conforme R.A. nº 14.746, deste Registro, domiciliados nesta Capital, residentes na Rua Gonçalo da Cunha nº 75, aptº 56, Vila Mariana, o imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$900.000,00 (novecentos mil reais), do qual R\$110.000,00 foram pagos com recursos próprios e R\$124.967,37 com recursos do FGTS. Sendo o imóvel lançado atualmente pelo contribuinte nº 309.031.0317-3.

A Escr. Autª.  (Fernanda Felipe da Silva).

Prenotação nº 850.357 de 15 de fevereiro de 2022.
R.10/220.267, em 10 de março de 2.022.

ÔNUS:- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Pelo mesmo instrumento, os adquirentes qualificados no R.9, deram em alienação fiduciária ao ITAÚ UNIBANCO S/A, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede nesta Capital, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, Torre Olavo Setúbal, o imóvel desta matrícula, para garantia do financiamento no valor de R\$713.452,63 (setecentos e treze mil, quatrocentos e cinquenta e dois reais e sessenta e três centavos), pagável em 360 prestações mensais e sucessivas no valor inicial de R\$7.481,82, vencendo a primeira em 28 de fevereiro de 2022 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, mediante as taxas anuais de juros: efetiva de 9,1000%, nominal de 8,7411% e mensais: efetiva e nominal de

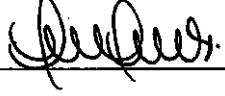
- continua na ficha nº 03 -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERALmatrícula
220.267ficha
0314^o Oficial de Registro de Imóveis
de São Paulo

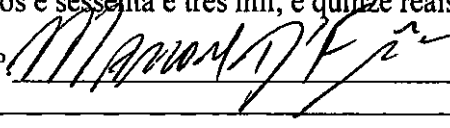
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: TT-121-1

São Paulo, 10 de março de 2.022.

0,7284%, enquadrando-se o contrato no SAC – Sistema de Amortização Constante, tendo sido o imóvel avaliado em R\$900.000,00, ficando as partes sujeitas ainda às demais condições constantes do instrumento, cujo microfilme fica arquivado neste Registro.

A Escr. Aut^a.  (Fernanda Felipe da Silva).Prenotação nº 926.637 de 01 de agosto de 2024.
Av.11/220.267, em 19 de agosto de 2024.

À vista da certidão de 25 de julho de 2024, expedida pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara, desta Capital, e do requerimento de 31 de julho de 2024, extraídos por ofício eletrônico, nos termos do Provimento CG 11/2013 da Corregedoria Geral da Justiça, publicado no DJE de 24 de abril de 2013, faço constar que foi distribuída em 19 de julho de 2024 e admitida em juízo à existência da ação de execução de título extrajudicial – obrigações, sob nº 1020195-43.2024.8.26.0003, movida por PATRICIA FRANCISCO RODRIGUES YADA, CPF nº 221.080.188-59, e FERNANDA PILÃO, CPF nº 289.834.128-28 em face de LUCIANA COIMBRA CARDOSO MUNARI, CPF nº 299.285.428-05, e RAFAEL AUGUSTO ESPERANDIO, CPF nº 288.489.958-88, nos termos do artigo 828 do Código de Processo Civil. Valor da causa: R\$463.015,67 (quatrocentos e sessenta e três mil, e quinze reais e sessenta e sete centavos).

O Escr. Aut^a.  (Manoel Antonio de Albuquerque Ferreira).Prenotação nº 937.877 de 08 de novembro de 2024
Av.12/220.267, em 11 de agosto de 2025.

Conforme requerimento de 03 de junho de 2025, enviado por protocolo eletrônico, nos termos do Provimento CG 11/2013 da Corregedoria Geral da Justiça, publicado no Diário da Justiça Eletrônica de 24 de abril de 2013, e certidões integrantes do processo autuado sob nº 10.864/2024 neste Registro, a propriedade do imóvel desta matrícula, consolidou-se pelo valor de R\$900.000,00 (novecentos mil reais), em favor do credor fiduciário ITAÚ UNIBANCO S/A, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede nesta Capital, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, face não haver os fiduciantes RAFAEL AUGUSTO ESPERANDIO, divorciado, especialista de consórcio, RG nº 32863196-SSP/SP, CPF nº 288.489.958-88, e LUCIANA COIMBRA CARDOSO MUNARI, solteira, maior, secretária, RG nº 32.278.036-SSP/SP, CPF nº 299.285.428-05, brasileiros, domiciliados nesta Capital, residentes na Rua Gonçalo da Cunha nº 75, aptº 56, Vila Mariana, efetuado o pagamento do débito em atraso, apesar de regularmente intimados, nos termos dos artigos 26 e 26-A da Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997, e aprimorados pela Lei nº 14.711 de 30 de outubro de 2023, ficando o credor fiduciário com a obrigação de efetuar os leilões a que se refere os artigos 27 e 27-A, aprimorados pelo artigo 2º das mesmas Leis.

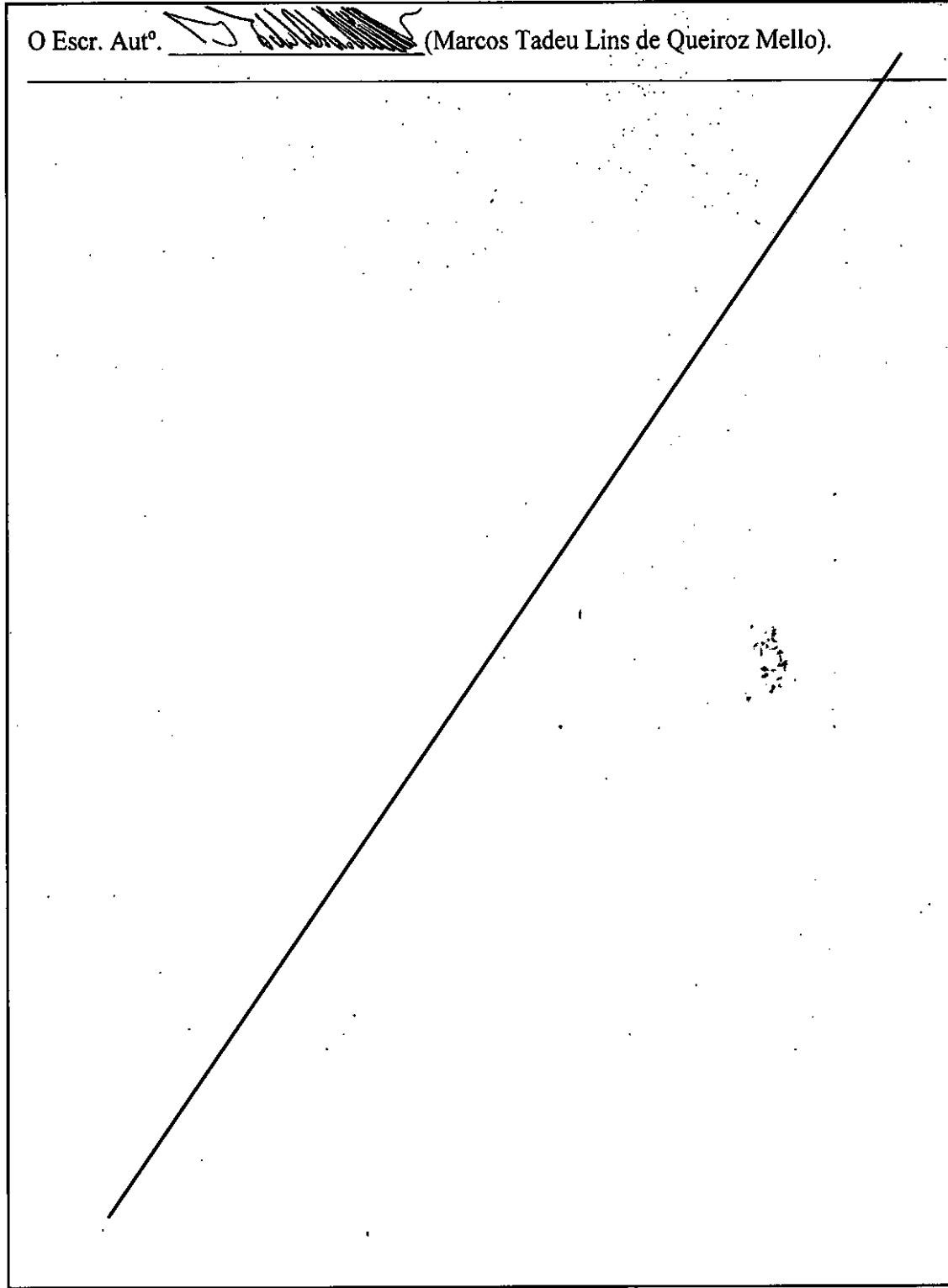
Selo Digital: 111211331RW001164322LA250.

continua no verso

CNM: 111211.2.0220267-17

matricula	ficha
220.267	03
	verso

O Escr. Autº.  (Marcos Tadeu Lins de Queiroz Mello).





14º Registro de Imóveis
 Rua Jundiaí, 50 - 7º andar - Ibirapuera
 Oficial: Ricardo Nahat
 Substituto: Fabio Cristians Franciulli
 Substituta: Julia Eiko Yuasa
 Substituta: Ariane de Jesus Delgado

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

A presente certidão foi extraída sob forma de documentação eletrônica mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da medida Provisória nº2.200-2, de 24/08/01, devendo para validade ser conservado em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. O referido nos termos do art. 19, § 1º, da Lei Federal nº 6.015/1973 de 31 de dezembro de 1.973. O referido é verdade e da fé.

O Escrevente Autorizado que a subscreve: (ASSINADO DIGITALMENTE)

São Paulo, 11 de agosto de 2025

PRAZO DE VALIDADE

Para fim de alienação e oneração, a presente certidão é válida por 30 (trinta) dias, a contar da data da sua emissão, sem reserva de prioridade, nos termos do disposto no inciso IV do art. 1º do Decreto Federal nº 93.240/1986 e letra "c" do item 60 do Capítulo XVI do Provimento CGJ nº 58/1989, com redação do Provimento 56/2019 (processo nº 000.02.004824-6 da 1ª Vara de Registros Públicos desta Comarca de São Paulo).

OBSERVAÇÃO

Integram a Circunscrição deste serviço registral os seguintes subdistritos:

- (a) Saúde, a partir de 21 de novembro de 1942 (Dec nº13.012 de 24 de outubro de 1942).
- (b) Indianópolis, a partir de 14 de maio de 1942 (Lei nº2.532, de 13 de janeiro de 1954).

Ambos tendo pertencido anteriormente ao 11º Registro de Imóveis desta Capital, antes 1º registro de Imóveis.

Cartório	R\$: 42,22
Estado	R\$: 12,00
Ipesp	R\$: 8,21
Sinoreg	R\$: 2,22
Tribunal de Justiça	R\$: 2,90
Município	R\$: 0,86
MP	R\$: 2,03
Total	R\$: 70,44

Para verificar a procedência do selo eletrônico, bem como as informações referentes aos dados do Ato praticado por esta Serventia,

acesse o site <https://selodigital.tjsp.jus.br> disponível em até 24 horas conforme normativa do TJSP.



Selo: 1112113C3YN001164323UR25P



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 6ZDRC-UF9DP-P665B-ECY7E

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

VANESSA ANGELO GONCALVES (CPF ***.981.698-**))

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/6ZDRC-UF9DP-P665B-ECY7E>

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

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