



11RI 02376945 0001

Valida aqui  
este documento

Etiqueta Arisp  
S26010624699D

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 matrícula do teor seguinte:

CNM: 111179.2.0432356-86

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

CNS Nº 11.117-9

matrícula

432.356

ficha

01

São Paulo, 05 de dezembro de 2016.

Mariana Eller C. M. Soares  
Verificador: https://assinatura-web.onr.org.br/docs/ASPW8-CM2EV-HTT79W-JRYZ5

**IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 13**, localizado no 1º pavimento do empreendimento denominado “**EDIFÍCIO VENTURA JARDIM PRUDÊNCIA**”, situado na Rua dos Cafezais, nº 322, e Rua das Flechas, no Jardim Prudêncio, bairro dos Cordeiros, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área real privativa de 111,970m<sup>2</sup>, nesta incluída a área referente às vagas nºs 77P/78M, localizadas no 2º Subsolo, e a área real comum de 61,681m<sup>2</sup>, perfazendo a área real total de 173,651m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,007430 no terreno e demais coisas comuns do condomínio. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 8 na matrícula nº 404.821 deste Serviço Registral.

**CONTRIBUINTES:-** 090.067.0010-1/ 0011-8/ 0017-7/ 0018-5/ 0020-7/ 0042-8/ 0043-6/ 0044-4 e 0091-6, em área maior.

**PROPRIETÁRIA:- FLECHAS II DIÁLOGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**

**SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.559.293/0001-19, com sede nesta Capital, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 11º andar, conj. 111, sala 53, no Bairro Itaim Bibi.

**REGISTROS ANTERIORES:-** R.5/M.17.318, feito em 18/12/2012; R.6/M.82.812, feito em 21/03/2013; R.5/M.130.556, feito em 19/12/2012; R.10/M.178.039, feito em 11/10/2012; R.3/M.201.649, feito em 22/11/2012; R.5/M.216.906, feito em 13/03/2013; R.21/M.220.205, feito em 08/03/2013; R.4/M.222.529, feito em 23/11/2012; e R.7/M.286.613, feito em 07/12/2012 - (M.404.821), deste Serviço Registral.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*  
ROBERTO BATISTA DA COSTA:03016937816  
Hash: BF57426CFC35C3136FE318997FBEAC72  
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

**Av.1/432.356: REFERÊNCIA** (Prenotação nº 1.168.494 - 25/11/2016)

Conforme o registro nº 4, feito em 17 de novembro de 2014, na matrícula nº 404.821 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 22 de julho de 2014, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 4.380/64, **FLECHAS II DIÁLOGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, já qualificada, **HIPOTECOU o imóvel**, juntamente com outros, ao **BANCO BRADESCO S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob o 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 garantia de um crédito aberto no valor de **R\$24.564.000,00**, com juros a taxa nominal de 8,65% ao ano e efetiva de 9,00% ao ano, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento denominado **EDIFÍCIO VENTURA JARDIM PRUDÊNCIA**, com vencimento da dívida em 22/06/2017, sendo que, após o vencimento da dívida, o montante correspondente as unidades não comercializadas, será refinanciado na carteira hipotecária habitacional, no prazo máximo de 36 meses, a

*Continua no verso*

Integram a circunscrição imobiliária:  
o 29º Subdistrito - SANTO AMARO e 32º Subdistrito - CAPELA DO SOCORRO, desde 07 de outubro de 1989 ; - e o Distrito de PARELHEIROS, desde 15 de maio de 1944.

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar



11RI 02376945 0001

Valida aqui  
este documento

Etiqueta Arisp  
S26010624699D

.onr

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ASPW8-CM2EV-HTT79W-JRYZ5>

CNM: 111179.2.0432356-86

matrícula

432.356

ficha

01

verso

taxa anual de juros nominal de 13,17% e efetiva de 14,00%, com vencimento da primeira prestação em 22/07/2017, na forma e condições estabelecidas no título. Figura como **interveniente fidora e construtora** a **DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA**, CNPJ/MF nº 57.132.417/0001-25, com sede na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 11º andar, Itaim Bibi.

Data da matrícula.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*  
ROBERTO BATISTA DA COSTA:03016937816  
Hash: BF57426CFC35C3136FE318997FBEAC72  
(Matrícula em Serviços Online - [www.11ri.com.br](http://www.11ri.com.br))

**Av.2/432.356: REFERÊNCIA** (Prenotação nº 1.168.494 - 25/11/2016)

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: BF57426CFC35C3136FE318997FBEAC72  
(Matrícula em Serviços Online - [www.11ri.com.br](http://www.11ri.com.br))

**Av.3/432.356:- CANCELAMENTO DE HIPOTECA** (Prenotação nº 1.171.651 - 22/12/2016)

Pelo instrumento particular de 16 de dezembro de 2016, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, 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: 27 de dezembro de 2016.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*  
TARSIS CALEMI EMMERICK:04252709806  
Hash: 4BB1474A2A115653E642424AAD9B8D8F  
(Matrícula em Serviços Online - [www.11ri.com.br](http://www.11ri.com.br))

**R.4/432.356: VENDA E COMPRA** (Prenotação nº 1.171.651 - 22/12/2016)

Pelo instrumento particular de 16 de dezembro de 2016, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **FLECHAS II DIALOGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA**, já qualificada, **vendeu** o imóvel a **JULIO CESAR DE CAMPOS FERNANDES**, RG nº 28.302.698-4-SSP/SP, CPF/MF nº 299.875.768-50, brasileiro, engenheiro, e sua mulher **MARCELA YAEKO HOTTA**, RG

Continua na ficha 02

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 02376945 0001

Validar aqui  
este documento

Etiqueta Arisp  
S26010624699D

onr

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ASPW8-CM2EV-HTT79W-JRYZ5>

CNM: 111179.2.0432356-86

LIVRO N° 2 - REGISTRO  
GERAL

**11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**

CNS N° 11.117-9

matrícula

432.356

ficha

02

Continuação

nº 37.219.510-6-SSP/SP, CPF/MF nº 323.897.538-25, brasileira, analista de sistemas, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Avenida Vereador João de Luca, nº 945, aptº 73 B, Jd. Prudência, pelo preço de R\$551.348,00.

Data: 27 de dezembro de 2016.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*  
**TARSI CALEMI EMMERICK:04252709806**  
**Hash: 4BB1474A2A115653E642424AAD9B8D8F**  
(Matrícula em Serviços Online - [www.11ri.com.br](http://www.11ri.com.br))

R.5/432.356: **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** (Prenotação nº 1.171.651 - 22/12/2016)

Pelo instrumento particular de 16 de dezembro de 2016, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **JULIO CESAR DE CAMPOS FERNANDES** e sua mulher **MARCELA YAEKO HOTTA**, 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\$430.000,00, pagável por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, com juros anuais à taxa nominal de 9,84% e efetiva de 10,30%, vencendo-se a primeira em 16/01/2017, reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente, na forma do título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$580.000,00.

Data: 27 de dezembro de 2016.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*  
**TARSI CALEMI EMMERICK:04252709806**  
**Hash: 4BB1474A2A115653E642424AAD9B8D8F**  
(Matrícula em Serviços Online - [www.11ri.com.br](http://www.11ri.com.br))

Av.6/432.356: **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** (Prenotação nº 1.303.193 - 16/04/2020)

Pelo instrumento particular de 13 de abril de 2020, o **BANCO BRADESCO S/A**, deu quitação ao devedor 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: 09 de junho de 2020.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*  
**ROGE FERRAZ DE CAMPOS:07655684898**  
**Hash: 05337A6D9F8C94817CDED908091EC5C6**  
(Matrícula em Serviços Online - [www.11ri.com.br](http://www.11ri.com.br))

- Continua no verso -

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 02376945 0001

Valida aqui  
este documento

Etiqueta Arisp  
S26010624699D

onr

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ASPW8-CM2EV-HTT79W-JRYZ5>

CNM: 111179.2.0432356-86

matrícula

432.356

ficha

02  
verso

#### **Av.7/432.356: CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.367.630 - 09/08/2021)**

Pelo instrumento particular de 29 de junho 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 090.067.0232-3, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 11/08/2021, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data: 20 de agosto de 2021.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*

FABIANA SILVA CAVALLERO:26059039820

Hash: CDFD9B02C46D4123309A0D8795196E0B

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

#### **R.8/432.356: VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.367.630 - 09/08/2021)**

Pelo instrumento particular de 29 de junho de 2021, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, JULIO CESAR DE CAMPOS FERNANDES, executivo de vendas, e sua mulher MARCELA YAEKO HOTTA, consultora, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Cafezais, nº 322, apartamento 13, Vila Santa Catarina, já qualificados, venderam o imóvel a GISELE ROSPE, RG nº 23.019.546-5-SSP/SP, CPF/MF nº 153.632.388-88, brasileira, divorciada, administradora, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Quararibeia, nº 199, apartamento 71E, Vila Isa, pelo preço de R\$670.000,00, sendo R\$93.251,00 referentes à utilização do FGTS.

Data: 20 de agosto de 2021.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*

FABIANA SILVA CAVALLERO:26059039820

Hash: CDFD9B02C46D4123309A0D8795196E0B

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

#### **R.9/432.356: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.367.630 - 09/08/2021)**

Pelo instrumento particular de 29 de junho de 2021, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, GISELE ROSPE, divorciada, já qualificada, 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\$486.920,00, pagável por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais à taxa anual efetiva de 6,9250% e nominal de 6,7144%, correspondendo a taxa mensal efetiva de 0,5595% e nominal de 0,5595%, vencendo-se a primeira em 29/07/2021, reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente, na forma do título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$695.000,00.

Data: 20 de agosto de 2021.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*

FABIANA SILVA CAVALLERO:26059039820

Hash: CDFD9B02C46D4123309A0D8795196E0B

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

Continua na ficha 03

Pág: 00004 / 00006

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar



11RI 02376945 0001

Valida aqui  
este documento

Etiqueta Arisp  
S26010624699D



Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assessorador-web.onr.org.br/docs/ASPW8-CM2EV-HT79W-JRYZ5>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

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

matrícula

432.356

ficha

03

Continuação

**Av.10/432.356: CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.487.563 - 03/10/2023)**

Pelo instrumento particular de 06 de setembro de 2023, o **ITAU UNIBANCO S/A** deu quitação à devedora e autorizou a presente averbação para constar o **cancelamento** da propriedade fiduciária constituída pelo registro nº 9, nos termos e para os fins do artigo 25 da Lei 9.514/97.

**Data: 16 de outubro de 2023.**

(Selo digital: 1111793310000001663728234)

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.*

*Escrevente autorizado: ELISANGELA DA SILVA*

*Hash: 1487565-A4A8895B-3FA4-481A-AE22-5EF22412A17C*

**R.11/432.356: VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.487.565 - 03/10/2023)**

Pela escritura lavrada em 25 de setembro de 2023, pelo 2º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 3597, fls 71/74, **GISELE ROSPE**, divorciada, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua dos Cafezais, nº 322, Apto. nº 13, Jardim Prudência, representada por sua procuradora Rooftop Tecnologia de Ativos S.A., CNPJ/ME nº 37.209.138/0001-05, já qualificada, **vendeu o imóvel a ENF SPE ROOFTOP S/A**, CNPJ/MF nº 47.980.077/0001-39, com sede na Cidade de Campinas, neste Estado, na Avenida Carlos Grimaldi, nº 1.701, torre 01, conjunto 05A, Fazenda São Quirino, Condomínio Edifício Galleria Corporate, pelo preço de R\$661.000,00, em cumprimento ao compromisso de compra e venda de 16/08/2023, não registrado.

**Data: 16 de outubro de 2023.**

(Selo digital: 111179321000000166373123J)

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.*

*Escrevente autorizado: ELISANGELA DA SILVA*

*Hash: 1487565-A4A8895B-3FA4-481A-AE22-5EF22412A17C*

**ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NO VERSO**



11RI 02376945 0001

Validé aqui  
este documento

**Etiqueta Arisp  
S26010624699D**

.onr

*CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme dispõe o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015/73, 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 22/01/2026.*

*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).*

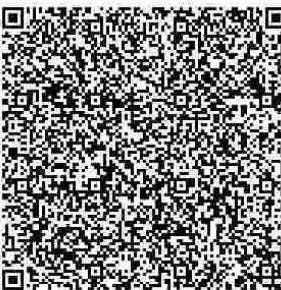
*CERTIFICO, finalmente, que, constando eventuais assinaturas digitais apostas nos atos registrais desta matrícula, as mesmas foram praticadas em estrita conformidade com os padrões da ICP-Brasil (Infraestrutura de Chaves Públicas do Brasil), que assegura, de forma permanente, a autenticidade e a integridade das mesmas. O referido é verdade e dou fé.*

São Paulo, 23 de Janeiro de 2026

Abraao Dantas de Oliveira  
Escrevente Autorizado

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>



1111793C30000002639956269

Validé este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ASPW8-CM2EV-HTT79W-JRYZ5>

#### 11º OFICIAL DE REG.DE IMÓVEIS

Cartório	R\$ 45,88
Estado	R\$ 13,04
Sefaz	R\$ 8,92
Registro Civil	R\$ 2,41
Tribunal de Justiça	R\$ 3,15
Min. Público	R\$ 2,20
Imposto s/serviços	R\$ 0,94
T O T A L	R\$ 76,54

Custas ao Estado e à Secretaria da Fazenda recolhidas por verba.

Valores correspondentes ao custeio do Registro Civil e ao Tribunal de Justiça repassados aos órgãos arrecadadores.

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital |