

11RI 01629129

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:

CNM: 111179.2.0292070-61

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

matrícula  
**292.070**

ficha  
**01**

São Paulo, **17** de **setembro** de 19 **99**

**IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 62**, localizado no 6º pavimento, do **EDIFÍCIO MILLENIUM**, situado na Rua Alexandre Archipenko, nº 18, esquina com a Rua Dom Salomão Ferraz, na Vila Andrade, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área útil de 111,400m², a área comum de garagem de 54,560m², referente a 02 vagas indeterminadas na garagem coletiva, localizada nos 1º e 2º subsolos, para a guarda de igual número de veículos de passeio, e a área comum de 72,529m², perfazendo a área total de 238,489m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,047910 no terreno condominial. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro feito sob nº 11 na matrícula nº 252.387.

**CONTRIBUINTES:-** 169.206.0006-3/ 0007-1, em área maior.

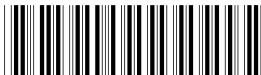
**PROPRIETÁRIA:- A.E.M. PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CGC/MF sob o nº 60.553.252/0001-70, com sede na Alameda Tocantins, nº 956, 2º andar, sala 21, bairro de Alphaville, no município de Barueri, deste Estado.

**REGISTRO ANTERIOR:-** R.6/M.252.387 deste Serviço Registral, feito em 01/04/1997.

**Av.1/292.070:-** Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço.  
Data da Matrícula.

**Av.2/292.070:-** Por instrumento particular de 23 de novembro de 1999, nos termos do artigo 38 da Lei Federal 9514/97, e de conformidade com a certidão nº 047.949/00-7, expedida em 02/03/2000, pela PMSF, **procede-se a presente para constar que o imóvel desta matrícula é lançado atualmente pelo contribuinte 169.206.0071-3.**  
Data:- 10 de março de 2000.

- Continua no verso -



11RI 01629129

CNM: 111179.2.0292070-61

matrícula

292.070

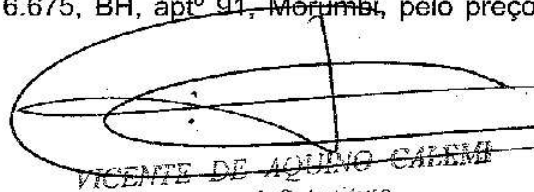
ficha

01

verso

**R.3/292.070:-** Pelo instrumento particular mencionado na Av.2, **A.E.M. PARTICIPAÇÕES LTDA.**, já qualificada, **VENDEU** o imóvel a **JORGE ANGEL ROBERTO RAMAGLIA**, RNE nº V224601-D e CPF/MF nº 217.851.058-25, consultor de sistemas, e sua mulher, **ANDREIA MARIANA FERNANDEZ**, RNE nº V224599-B e CPF/MF nº 217.422.048-21, consultora, argentinos casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, à Avenida Giovanni Gronchi, nº 6.675, BH, aptº 91, Morumbi, pelo preço de R\$162.240,00.-

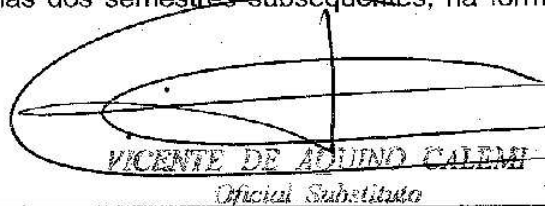
Data:- 10 de março de 2000.



VICENTE DE AQUINO CALEMI  
Oficial Substituto

**R.4/292.070:-** Pelo instrumento particular mencionado na Av.2, **JORGE ANGEL ROBERTO RAMAGLIA** e sua mulher **ANDREA MARIANA FERNANDEZ**, já qualificados, transmitiram o imóvel por alienação fiduciária, em garantia nos termos da Lei 9.514/97, a **A.E.M. PARTICIPAÇÕES LTDA.**, também já qualificada, pelo valor de R\$122.120,00, que será pago da seguinte forma: R\$75.680,00, por meio de 48 parcelas mensais, de R\$1.992,16 cada uma, vencendo a primeira em 23/12/1999 e as demais nos mesmos dias e meses subsequentes, e, R\$46.440,00, por meio de 8 parcelas semestrais, de R\$7.478,51 cada uma, vencendo a primeira em 23/05/2000 e as demais nos mesmos dias dos semestres subsequentes, na forma e condições constantes do título.-

Data:- 10 de março de 2000.



VICENTE DE AQUINO CALEMI  
Oficial Substituto

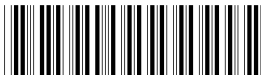
**Av.5/292.070:-** Por instrumento particular de 12 de maio de 2.004, **A.E.M. PARTICIPAÇÕES LTDA**, na qualidade de credora, autorizou o cancelamento da propriedade fiduciária constituída pelo registro nº 4, nos termos e para os fins do artigo 25 da Lei 9.514/97.

Data:- 22 de outubro de 2004.



Sonia M. Pelegrini Ribeiro  
Escrevente Autorizada

- Continua na ficha 02 -



11RI 01629129

CNM: 111179.2.0292070-61

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

matrícula

292.070

ficha

02

Continuação

**Av.6/292.070:-** Por instrumento particular de 13 de julho de 2009, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, e de conformidade com a tradução nº 40.745, feita no livro 288, folhas 200, em 10/07/2009, pela tradutora pública juramentada, Maria Del Pilar Sacristán Martín, matriculada sob o nº 348, na JUCESP, da certidão de casamento expedida em 12/03/2002, pelo Oficial do Registro Provincial das Pessoas, Seção 1ª do Distrito de Lomas de Zamora, na província de Buenos Aires, da Argentina, extraída do registro nº 210T01, procede-se a presente para constar que: a) o nome correto da co-adquirente é ANDREA MARIANA FERNANDEZ, e não como constou; e) JORGE ANGEL ROBERTO RAMAGLIA e sua mulher ANDREA MARIANA FERNANDEZ, são casados de acordo com as leis vigentes na Argentina, e não como constou.

Data:- 06 de agosto de 2009.

Roberto Batista da Costa  
Escrivente Substituto

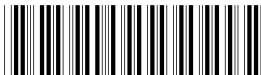
**R.7/292.070:-** Por instrumento particular de 13 de julho de 2009, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, JORGE ANGEL ROBERTO RAMAGLIA, RNE nº V224601-D-CIMCRE/CGPMAF, e sua mulher ANDREA MARIANA FERNANDEZ, RNE nº V224599-B-CIMCRE/CGPMAF, consultores de negócios, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Dom Salomão Ferraz, nº 10, Morumbi, já qualificados, venderam o imóvel a VENTURA PEREIRA MACEDO, RG nº 14.070.411-SSP/SP e CPF/MF nº 054.680.148-07, brasileiro, solteiro, maior, capaz, empresário, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua Loefgreen, nº 2359, AP 151, Vila Clementino, representado por seu procurador Jose Manuel Pereira Macedo, CPF/MF nº 111.638.808-17, pelo preço de R\$205.000,00. Base de Cálculo/ITBI - R\$217.724,00.

Data:- 06 de agosto de 2009.

Roberto Batista da Costa  
Escrivente Substituto

**R.8/292.070:-** Por instrumento particular de 13 de julho de 2009, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, VENTURA PEREIRA MACEDO, solteiro, maior, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel, em garantia, ao BANCO BRADESCO S/A., CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-

continua no verso



11RI 01629129

CNM: 111179.2.0292070-61

matrícula

292.070

ficha

02

verso

12, com sede na cidade de Osasco, no Núcleo Administrativo denominado "Cidade de Deus", s/nº, Vila Yara, pelo valor de R\$150.000,00, pagáveis por meio de 120 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 13/08/2009, com juros anuais à taxa nominal de 10,39% e efetiva de 10,90%, sendo as prestações e o saldo devedor, reajustados na forma e condições estabelecidas no título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$230.000,00.  
Data:- 06 de agosto de 2009.



Roberto Batista da Costa  
Escrevente Substituto

Av.9/292.070: **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** (Prenotação nº 1.169.586 - 06/12/2016)

Pelo instrumento particular de 18 de novembro de 2016, **BANCO BRADESCO S/A** deu quitação ao devedor e autorizou a presente averbação para constar o **cancelamento** da propriedade fiduciária constituída pelo registro nº 8, nos termos e para os fins do artigo 25 da Lei 9.514/97.

**Data: 08 de dezembro de 2016.**

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

*PAMELLA SIQUEIRA:05261676967*

*Hash: EB76D4783C30D2BEE053EF663F7AB7AE*

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

**R.10/292.070: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** (Prenotação nº 1.586.914 - 10/04/2025)

Pela cédula de crédito bancário nº 10195999405, emitida em 3 de abril de 2025, nos termos da Lei 10.931/04, **VENTURA PEREIRA MACEDO**, RG nº 14.070.411-5-SSP/SP, CPF/MF nº 054.680.148-07, brasileiro, solteiro, maior, capaz, empresário, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Dom Salomão Ferraz, nº 10, apartamento 62, Vila Andrade, **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, como garantia do pagamento da dívida de R\$32.003,31, pagável por meio de 48 prestações mensais e sucessivas, com juros a taxa efetiva anual de 22,20% e nominal de 20,2173%, sendo as taxas efetiva e nominal mensais de 1,6847%, vencendo-se a primeira prestação 30 dias após a liberação dos recursos e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, sendo a data máxima de vencimento da operação o dia 03/07/2029, na forma e condições estabelecidas no título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$610.000,00.

Continua na ficha 03



11RI 01629129

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

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

CNM

111179.2.0292070-61

Matricula

292.070

Ficha

03

Data: 22/04/2025

*Selo digital: 111179321000000228836025F*

*Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado JAMILA SOARES CARVALHO CABRAL; e assinado digitalmente pelo Oficial Plinio Antonio Chagas.*

*Hash: 1586914-DFE35556-63EE-46BF-A178-EAADEB017A8B*

**Av.11/292.070: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.629.129 - 26/11/2025)**

Pelo requerimento de 23 de março de 2026, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 28 de janeiro de 2026, que informa sobre a intimação da fiduciante e quanto ao decurso do prazo de 15 dias sem que tivesse ocorrido a purgação da mora em que fora constituída 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 **ITAÚ UNIBANCO S/A**, já qualificado, tendo sido atribuído como valor consolidado da dívida objeto da cobrança a importância de R\$623.607,00, 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: 16/04/2026

*Selo digital: 1111793310000002742476265*

*Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada*

CELSO APARECIDO LEITE BARROSO  
Escrevente Autorizado

CAROLINE LIMA COSTA.

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NO VERSO →



11RI 01629129

*CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme dispõe o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº6015/73, 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 24/04/2026. 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, 24 de Abril de 2026

Janaina dos Santos Coelho  
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>



11117939100000258016925S