



11RI 01659749

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: 111179.2.0244881-08

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**1º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS**
de São Paulo

matrícula

244.881

ficha

1

São Paulo, 9 de outubro de 1991.

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 04 localizado no andar térreo ou 1º pavimento do Bloco D, integrante do conjunto denominado CONDOMÍNIO DRACENA situado à Rua Philippe de Vitry, nº 68, esquina com a Rua Vicente Decara Neto, no Jardim Santa Josefina, nº 32º Subdistrito - Capela do Socorro, com a área privativa de 55,00m², a área comum de 61,63m², inclusive a área correspondente a 1 vaga indeterminada no estacionamento descoberto, perfazendo a área total de 116,63m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0106 no terreno do condomínio. Referido conjunto foi submetido ao regime de condomínio conforme registro feito sob o nº 6 na matrícula nº 208.282.

Contribuintes:- 165-169-0001-8/0002-6/0003-4/0004-2/0005-0/0006-9/0007-7/0008-5/0009-3/0010-7/0011-5/0012-3/0013-1/0014-1/0015-8/0016-6/0017-4, em área maior.

PROPRIETÁRIA:- IMOBEL S/A - URBANIZADORA E CONSTRUTORA, com sede na Rua Cenno Sbrighi nº 595-A, nesta Capital, inscrita no CGC sob o nº 46.375.861/0001-55.

REGISTROS ANTERIORES:- R.1/65.484 a 65.500 (M. 208.282) deste Registro.

OSVALDO MARCHI Oficial Interino

Av.1/244.881:- a)- conforme registro nº 3 feito em 30-11-89 na matrícula nº 208.282, à vista da escritura de 08-11-89 do 16º Cartório de Notas desta Capital, livro 1.433 folhas 45vº, o imóvel, juntamente com outros, foi **HIPOTECADO** a CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF, com sede em Brasília-DF e filial neste Estado, CGC nº 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida de R\$ 7.360.920,00 pagáveis com juros à taxa nominal de 15% ao ano e efetiva de 16,0754% ao ano, e reajustáveis, tanto as prestações como o saldo devedor, na forma do título, prevista a multa de 10%; figurando como fiadores: BERNARDINO PIMENTEL MENDES, RG.716.555-SP, engenheiro, e sua mulher HELENA DE SOUZA ALMEIDA MENDES, RG. nº 3.646.043-SP, do lar, ambos brasileiros, com o CIC nº 002.496.968-00, e LUIZ TEOTONIO PIMENTEL MENDES, RG. nº 1.120.461-SP, advogado, português, e sua mulher LAURINDA JORGE MENDES, RG.6.595.858-SP, do lar, brasileiros, com o CIC em comum nº 011.331.958-49, todos casados no regime da comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, com endereço comercial à Rua Cenno Sbrighi nº 595-A, Água Branca, nesta Capital; e b) conforme registro nº 4 feito em 01-04-91 na matrícula nº 208.282, à vista da escritura de 20-03-91 do 16º Cartório de Notas desta Capital, =

"continua no verso"



11RI 01659749

CNM: 111179.2.0244881-08

matrícula

244.881

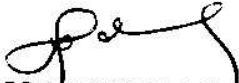
ficha

1

verso

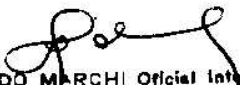
livro 1.611 folhas 67 vº, apresentada a registro por certidão de 21-3-91, o imóvel, juntamente com outros, foi HIPOTECADO em segundo grau a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, com sede em Brasília-DF e Superintendência Regional em São Paulo à Avenida Paulista nº 1.842, CGC nº 01.360.305/0001-04, para garantia da dívida de Cr\$ 145.529.178,98, pagáveis com juros a taxa nominal de 15% ao ano e efetiva de 16,0754% ao ano e com correção monetária, na forma do título, prevista a multa de 10%; figurando como fiadores os mesmos qualificados no item "a" desta averbação.

Data da matrícula.


OSVALDO MARCHI Oficial Interino

Av.2/244.881 :- Matrícula aberta de ofício, no interesse do serviço.

Data da matrícula.


OSVALDO MARCHI Oficial Interino

Av.3/244.881:- Por instrumento particular de 31 de outubro = de 1991 com força de escritura pública, procede-se o cancelamento dos registros de hipotecas mencionados na Av.1, com relação ao imóvel da presente matrícula, por autorização da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF.

Data:- 27 de novembro de 1991.


OSVALDO PEREIRA LUIZ, Escrev. Autoriz.

R.4/244.881 :- Por instrumento particular de 31 de outubro = de 1991 com força de escritura pública, IMOBEL S/A URBANIZADO RA E CONSTRUTORA, com sede nesta Capital, à Rua Cenno Sbrighi nº 595-A, Água Branca, inscrita no CGC sob o nº 46.375.861/-0001-55, VENDEU o imóvel a MANUEL CARVALHO DUARTE, C.I. W-360.344-P-SE/DPMAF/SP e CPF.388.043.367-49, português, mecânico, e sua mulher DENISE FUSCO DUARTE, RG. 14.591.162-SP, CPF..044.770.718-33, brasileira, do lar, casados sob o regime da - comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua dos Inocentes, 493, nesta Capital, pelo valor de Cr\$ 20.147.465,79.

Data:- 27 de novembro de 1991.


OSVALDO PEREIRA LUIZ, Escrev. Autoriz.

"continua na ficha 2"



11RI 01659749

CNM: 111179.2.0244881-08

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS**
de São Paulo

matrícula

244.881

ficha

2

Continuação

OSVALDO MARCHI Oficial Interino

R.5/ 244.881:- Por instrumento particular de 31 de outubro de 1991 com força de escritura pública, o imóvel foi HIPOTECADO a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, com sede no Setor Bancário Sul, quadras 3/4, lote 34, em Brasília-DF, CGC 00.360.305/0001-04, por sua Superintendência Regional nesta Capital, para garantia da dívida de Cr\$ 14.103.226,05 pagáveis por meio de 240 prestações mensais com juros à taxa nominal de 10,5% ao ano e efetiva de 11,0203% ao ano, sendo as prestações e o saldo devedor corrigidos monetariamente, na forma do título, prevista a multa de 10%. Valor da garantia Cr\$ 20.184.236,05.
Data:- 27 de novembro de 1991.

OSVALDO PEREIRA LUIZ, Escrivão Autoriz.**Av.6/244.881: CESSÃO DE CRÉDITO (Prenotação nº 1.237.443 - 11/09/2018)**

Pela escritura de aditamento lavrada em 31 de março de 2014, pelo 1º Ofício de Notas de Brasília-DF, no livro 3633-E, folha 001, apresentada a registro por certidão de 18 de junho de 2018, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF cedeu e transferiu a EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA, CPF/MF nº 04.527.335/0001-13, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 2, Bloco B, Subloja, edifício San Marcus, Brasília-DF, todos os seus direitos creditórios decorrentes da hipoteca registrada sob o nº 5, pelo valor de R\$ 80.195,48, com interveniência da UNIÃO.

Data: 18 de setembro de 2018.*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*

ROGE FERRAZ DE CAMPOS:07655684898

Hash: DBFD893CA03BF4C659E65CFDE71B8EA7

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)**Av.7/244.881:- CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.237.695 - 13/09/2018)**

Pela carta de arrematação passada em 24 de julho de 2018, extraída da execução extrajudicial promovida nos termos do Decreto Lei nº 70/66, é feita a presente averbação a fim de constar que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte nº 165.169.0108-1, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 14/09/2018, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data: 18 de setembro de 2018.*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*

ROGE FERRAZ DE CAMPOS:07655684898

Hash: DBFD893CA03BF4C659E65CFDE71B8EA7

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

- Continua no verso -



11RI 01659749

CNM: 111179.2.0244881-08

matrícula

244.881

ficha

02

verso

R.8/244.881: ARREMATACÃO (Prenotação nº 1.237.695 - 13/09/2018)

Pela carta de arrematação passada em 24 de julho de 2018, extraída da execução extrajudicial promovida nos termos do Decreto Lei nº 70/66, pela **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS EMGEA**, em face de **MANUEL CARVALHO DUARTE** e sua mulher **DENISE FUSCO DUARTE**, o imóvel foi arrematado por **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS EMGEA**, todos já qualificados, pelo preço de R\$ 195.000,00, tendo atuado como Agente Fiduciário a **COMPANHIA PROVÍNCIA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**, CNPJ/MF nº 87.091.716/0001-20, com sede na cidade de Porto Alegre – RS, na Rua Sete de Setembro, nº 601, Centro.

Data: 18 de setembro de 2018.*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por**ROGE FERRAZ DE CAMPOS:07655684898**Hash: DBFD893CA03BF4C659E65CFDE71B8EA7**(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)***Av.9/244.881: CANCELAMENTO DE HIPOTECA (Prenotação nº 1.237.695 - 13/09/2018)**

Fica cancelado o registro nº 5 de hipoteca, em virtude da arrematação registrada sob nº 8.

Data: 18 de setembro de 2018.*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por**ROGE FERRAZ DE CAMPOS:07655684898**Hash: DBFD893CA03BF4C659E65CFDE71B8EA7**(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)***R.10/244.881: VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.369.360 - 19/08/2021)**

Pela escritura lavrada em 30 de julho de 2021, pelo 4º Ofício de Notas, Protesto de Títulos, Registro Civil, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas do Distrito Federal, no livro 0538, folha 013, **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA**, já qualificada, vendeu o imóvel a **PAULO DA CONCEIÇÃO FERREIRA JUNIOR**, CNH nº 03045965381-DETRAN/SP, RG nº 347699637-SSP/SP, CPF nº 224.819.328-97, empresário, e sua mulher **THAIS ETELVINA MELLO FERFOGLIA**, CNH nº 04809389446-DETRAN/SP, RG nº 42.559.344-SSP/SP, CPF nº 363.606.238-70, professora, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em Sumaré, neste Estado, na Rua Margarida Machado do Nascimento, nº 119, Residencial Real Parque Sumaré, representados por seu procurador Aureo Oliveira Neto, CPF nº 038.356.836-67, pelo preço de R\$108.680,00.

Data: 30 de agosto de 2021.*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por**LUCIANE DIAS FRANCO:27552587806**Hash: OCD88BC44765E31AB0511BF93B3A92D0**(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)***Continua na ficha 03**



11RI 01659749

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula

244.881

ficha

03

Continuação

R.11/244.881: VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.411.304 - 20/05/2022)

Pelo instrumento particular de 10 de maio de 2022, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **PAULO DA CONCEIÇÃO FERREIRA JUNIOR**, RG nº 34.769.963-7-SSP/SP, CPF/MF nº 224.819.328-97, e sua mulher **THAIS ETELVINA MELLO FERFOGLIA**, RG nº 42.559.344-7-SSP/SP, CPF/MF nº 363.606.238-70, brasileiros, autônomos, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Cidade de Sumaré, neste Estado, na Rua Margarida Machado do Nascimento, nº 119, Residencial Real Parque Sumaré, **venderam o imóvel a ABEL FRANÇA ROBERTO URTIGA**, RG nº 52.661.431-6-SSP/SP, CPF/MF nº 077.403.384-35, brasileiro, solteiro, maior, autônomo, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua José Barros Magaldi, nº 575, Jardim São João, pelo preço de R\$270.000,00.

Data: 07 de junho de 2022.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
RAPHAEL OLIVEIRA LIMA:45077403805
Hash: 2F058173B56C6CF5AB95131D6BAA3EF6
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

R.12/244.881: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.411.304 - 20/05/2022) s

Pelo instrumento particular de 10 de maio de 2022, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **ABEL FRANÇA ROBERTO URTIGA**, solteiro, 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 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olímpia, pelo valor de R\$206.400,00, pagável por meio de 420 prestações mensais e sucessivas, com juros anuais à taxa efetiva de 11,4900% e nominal de 10,9259%, sendo a taxa mensal efetiva de 0,9105% e nominal de 0,9105%, vencendo-se a primeira prestação em 10/06/2022, reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente, na forma do título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$258.000,00.

Data: 07 de junho de 2022.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
RAPHAEL OLIVEIRA LIMA:45077403805
Hash: 2F058173B56C6CF5AB95131D6BAA3EF6
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Continua no verso



11RI 01659749

111179.2.0244881-08

matrícula

244.881

ficha

03

verso

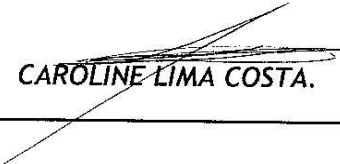
Av.13/244.881: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.659.749 - 14/05/2026)

Pelo requerimento de 07 de agosto de 2026, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 22 de julho de 2026, 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\$341.094,00, 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: 18/08/2026

Selo digital: 111179331000000293120226P

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada


CAROLINE LIMA COSTA.

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NA PRÓXIMA PÁGINA ➡



11RI 01659749

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme dispõe o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 6015/73, 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 24/08/2026. 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 registraes 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 Agosto de 2026

Janaina dos Santos Coelho
Escrevente Autorizada

Custas e emolumentos da presente certidão incluídos no registro do título.

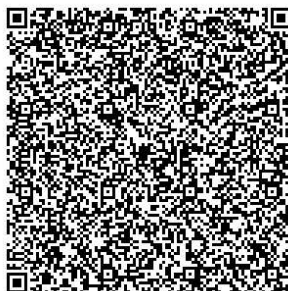
Solicite Certidões também pelo nosso site: www.11ri.com.br

11º Oficial de Registro de Imóveis - PLÍNIO 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>



1111793910000002785300263