



140.578

MATRÍCULA FICHA DATA

140.578	01	12/12/2013
---------	----	------------

**3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO**

CÓDIGO (CNS): 11.328-2

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL:- O APARTAMENTO SOB Nº 53, localizado no 5º pavimento do empreendimento imobiliário denominado “RESIDENCIAL ULTRAMARINO”, situado à Avenida Ultramarino, nº 561, no 8º Subdistrito – Santana, contendo a área real privativa de 57,100m², área real comum (inclusive 02 vagas na garagem) de 58,942m², área real total de 116,042m², fração ideal no solo de 0,014786. Cabendo-lhe o direito ao uso de 02 (duas) vagas de estacionamento de uso comum, localizadas em local indeterminado do subsolo ou pavimento térreo. **CONTRIBUINTE MUNICIPAL:-** 071.062.0004-2 / 071.062.0005-0 / 071.062.0006-9 / 071.062.0007-7.

PROPRIETÁRIA:- ENGEPLAN INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., com sede nesta Capital, na Avenida Ataliba Leonel, nº 1.205, sala 3, Santana, CNPJ nº 07.754.890/0001-76.

REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula nº 134.169, feita em 06 de setembro de 2.011, desta Serventia. (Ricardo Cremonezi, Escrevente habilitado - André Shodi Hirai, Oficial Substituto).-

Av.1:- 12/12/2013 - **Prenotação nº 372.931 de 29/11/2013.-**

Consta averbada sob nº 1, na matrícula nº 134.169, que conforme escritura de 27 de março de 1.978, do 1º Tabelião de Notas, desta Capital, (livro 1.618 – fls. 108), foi instituído em caráter irrevogável e irretroatável, a favor da COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO – SABESP, com sede nesta Capital, na Rua Costa Carvalho, nº 300, CNPJ. 43.776.517/0001-80, pelo valor de Cr\$ 17.138,00, **Uma faixa de terreno**, para fins de servidão de passagem de tubulações, situada à Avenida Ultramarino, parte do lote 22, da quadra 26, com a área de 100,00m². (Ricardo Cremonezi, Escrevente habilitado - André Shodi Hirai, Oficial Substituto).-

R.2:- 07/02/2014 - **Prenotação nº 375.017 de 28/01/2014.-**

Pelo instrumento particular datado de 22 de janeiro de 2014, com caráter de escritura pública, nos termos do artigo 61, e seus parágrafos da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966, e Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, a proprietária, **ENGEPLAN INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA**, já qualificada, **transmitiu por venda** feita a **MARIA JOSÉ MOURA DE OLIVEIRA FELIX**, professora, RG. nº 7.342.225-3-SSP/SP, CPF. nº 036.461.958-94, e seu marido **FRANCISCO FELIX DA SILVA**, autônomo, RG. nº 11.224.981-4-SSP/SP, CPF. nº 010.330.288-35, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Rodolfo Alves de Faria, nº 37, **o imóvel objeto desta matrícula**, pelo preço

Continua no verso.

78277



1.324.877

Página nº 1
Certidão na última página



140.578

MATRÍCULA

FICHA

140.578

01

verso

de R\$ 331.200,00, satisfeito da seguinte forma: R\$ 83.970,45, com recursos próprios e R\$ 247.229,55, com recursos da alienação fiduciária adiante mencionada. (Marcio de Oliveira Penna Sambi, Escrevente habilitado - Aluizio de Freitas Spinola Berenguer, Escrevente autorizado).-

R.3:- 07/02/2014 - Prenotação nº 375.017 de 28/01/2014.-

Pelo mesmo instrumento particular que deu origem ao R.2, os proprietários constantes do mesmo, **MARIA JOSÉ MOURA DE OLIVEIRA FELIX** e seu marido **FRANCISCO FELIX DA SILVA**, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$ 360.000,00, para efeito do previsto no artigo 24, inciso VI, da Lei Federal nº 9.514/97, transferindo sua propriedade resolúvel ao **BANCO SANTANDER (Brasil) S/A**, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.035 e 2041, CNPJ. nº 90.400.888/0001-42, para garantia da importância de R\$ 259.364,55 sendo R\$ 247.229,55 financiado para pagamento do preço do imóvel, R\$ 1.199,00 à tarifa de avaliação de garantia, R\$ 1.000,00 às certidões e documentos, R\$ 3.312,00 aos custos cartorários e R\$ 6.624,00 ao ITBI, pagável por meio de 240 prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira em 22 de fevereiro de 2014, sendo as demais cláusulas e condições constantes do título digitalizado em 03 de fevereiro de 2014. Conforme declaração apresentada nesta Serventia, trata-se de 1ª aquisição pelo Sistema Financeiro da Habitação - SFH. (Marcio de Oliveira Penna Sambi, Escrevente habilitado - Aluizio de Freitas Spinola Berenguer, Escrevente autorizado).-

Av.4:- 04/11/2015 - Prenotação nº 397.481 de 28/10/2015.-

Fica cancelada a alienação fiduciária registrada sob nº. 3 nesta matrícula, nos termos do instrumento particular de quitação nº. 470974, firmado aos 08 de outubro de 2015, pelo credor fiduciário, **BANCO SANTANDER (Brasil) S.A.**, já qualificado, retornando a titularidade do domínio em nome de **MARIA JOSÉ MOURA DE OLIVEIRA FELIX** e seu marido, **FRANCISCO FELIX DA SILVA**.- (Rodrigo Bussoni, Escrevente Habilitado - Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado).-

Av.5:- 21/08/2020 - Prenotação nº 458.533 de 07/08/2020.-

Da escritura de 30 de julho de 2020, do 23º Tabelião de Notas, desta Capital (livro 4365 - páginas 385/388) e da certidão de dados cadastrais emitida em 12 de agosto de 2020, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que, o imóvel objeto desta matrícula, é atualmente cadastrado com o Contribuinte Municipal nº 071.062.0214-2.- (Bárbara de Cássia Carnaes

Continua na ficha 02



140.578

MATRÍCULA

FICHA

140.578

02

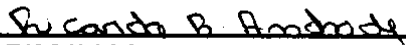
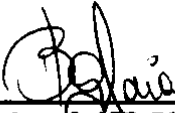
**3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO**

CÓDIGO (CNS): 11.328-2

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Gaia Cossa, Escrevente Habilitada - Ricardo Rodrigues de Andrade, Escrevente autorizado).-

Selo Digital: 113282331000000019439920I


R.6:- 21/08/2020 - Prenotação nº 458.533 de 07/08/2020.-

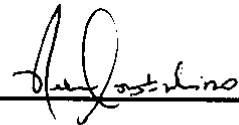
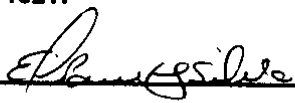
Pela mesma escritura que deu origem à Av.5, os proprietários constantes do R.2, **MARIA JOSÉ MOURA DE OLIVEIRA FELIX**, funcionária pública, e seu marido **FRANCISCO FELIX DA SILVA**, residentes e domiciliados nesta Capital, na Avenida Ultramarino, nº 561, apto.53, já qualificados, transmitiram a título de dação em pagamento a **CIVIL BASE INCORPORADORES ASSOCIADOS LTDA**, com sede nesta Capital, na Rua Voluntários da Pátria, nº 2.525, Sala 41, CNPJ. nº 02.100.789/0001-88, NIRE nº 35218745833, pelo valor de R\$ 320.000,00, o imóvel objeto desta matrícula, em cumprimento ao instrumento particular datado de 03 de julho de 2019, não registrado.- (Bárbara de Cássia Carnaes Gaia Cossa, Escrevente Habilitada - Ricardo Rodrigues de Andrade, Escrevente autorizado).-

Selo Digital: 1132823210000000194400209


Av.7:- 04/01/2021 - Prenotação nº 463.936 de 08/12/2020.-

Do Relatório de Consulta de Indisponibilidade expedido em 06 de dezembro de 2020, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, verifica-se que, por determinação do SP - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - Tribunal Superior do Trabalho, nos autos nº 01687000920095020012 (Protocolo de Indisponibilidade nº 202012.0613.01421674-IA-760), ficam indisponíveis os bens de **CIVIL BASE INCORPORADORES ASSOCIADOS LTDA.-** (Eliane Joia da Silva, Escrevente Habilitada - Nilce Aparecida Pereira Constantino, Escrevente Autorizada).-

Selo Digital: 1132823310000000244116217


Av.8:- 15/04/2021 - Prenotação nº 469.223 de 08/04/2021.-

Fica cancelada a indisponibilidade averbada sob nº 7 nesta matrícula, de conformidade com o requerimento datado de 07 de abril de 2021, e nos termos do protocolo de indisponibilidade nº 202012.0613.01421674-IA-760, por determinação Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - Tribunal Superior do Trabalho, nos autos nº 01687000920095020012.- (Bárbara de Cássia Carnaes Gaia Cossa,

Continua no verso.

140274



1.324.877

Página nº 3
Certidão na última página



140.578

MATRÍCULA FICHA

140.578

02

verso

Escrevente Habilitada - Fabiano Rocha da Cunha, Escrevente autorizado).-

Selo Digital: 113282331000000027908621R

R.9:- 14/02/2022 - Prenotação nº 483.765 de 01/02/2022.-

Pela escritura de 12 de janeiro de 2022, do 23º Tabelião de Notas, desta Capital (Livro nº 4640 - páginas 173/176), a proprietária constante do R.6, **CIVIL BASE INCORPORADORES ASSOCIADOS LTDA**, já qualificada, **transmitiu por venda** feita a:

1) **VINICIUS SOUZA ROCHA**, analista de planejamento, RG. nº 36.907.198-0-SSP/SP, CPF. nº 421.053.308-43, residente na Rua Padre Francisco João de Azevedo, nº 121, casa 01; e,
2) **JULIANA DE SOUZA IBANEZ**, comerciante, RG. nº 36.729.126-5-SSP/SP, CPF. nº 428.523.148-43, residente na Rua Doutor Pedro Mendes, nº 481, brasileiros, solteiros, maiores, domiciliados nesta Capital, pelo preço de R\$ 317.500,00, **o imóvel objeto desta matrícula, na proporção de 50% para cada adquirente nomeado**, o qual não faz e nunca fez parte do ativo permanente da transmitente, conforme declaração expressa no título.- (Bárbara de Cássia Carnaes Gaia Cossa, Escrevente Habilitada - Ricardo Rodrigues de Andrade, Escrevente autorizado).-

Selo Digital: 113282321000000038242622T

Av.10:- 19/03/2024 - Prenotação nº 517.168 de 05/03/2024.-

Do instrumento particular datado de 29 de fevereiro de 2024, com caráter de escritura pública, nos termos do artigo 61 e seus parágrafos da Lei nº 4.380/64, Lei Federal nº 9.514/97 e Lei nº 13.465/2017, e da certidão de casamento expedida em 12 de março de 2024, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 8º Subdistrito - Santana, desta Capital, matrícula nº 119149 01 55 2022 2 00164 117 0048312-13, verifica-se que, os proprietários constantes do R.9, **VINICIUS SOUZA ROCHA e JULIANA DE SOUZA IBANEZ**, **contraíram matrimônio** em 18 de junho de 2022, pelo regime da **comunhão parcial de bens**.- (Nelson Antonio Jacinto, Escrevente Habilitado - Nilce Aparecida Pereira Constantino, Escrevente Autorizada).-

Selo Digital: 113282331000000063035424Z

R.11:- 19/03/2024 - Prenotação nº 517.168 de 05/03/2024.-

Pelo mesmo instrumento particular que deu origem à Av.10, os proprietários constantes do R.9, **JULIANA DE SOUZA IBANEZ e seu marido VINICIUS SOUZA ROCHA**, autônomos, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Padre Francisco João de Azevedo, nº 113, já

Continua na ficha 03



140.578

**3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO - CNS 11.328-2****LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA

FICHA

CNM

140.578**03****113282.2.0140578-59**

qualificados, transmitiram por venda feita a **ALAN RICARDO DOS SANTOS MARQUES**, brasileiro, solteiro, maior, autônomo, CPF. nº 366.408.258-30, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Ildefonso Fontoura, nº 138, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 527.000,00, satisfeito da seguinte forma: R\$ 107.300,00 com recursos próprios e R\$ 419.700,00, com recursos da alienação fiduciária adiante mencionada.- (Nelson Antonio Jacinto, Escrevente Habilitado - Nilce Aparecida Pereira Constantino, Escrevente Autorizada).-

Selo Digital: 113282321000000063035524Z

R.12:- 19/03/2024 - Prenotação nº 517.168 de 05/03/2024.-

Pelo mesmo instrumento particular que deu origem à Av.10, o proprietário constante do R.11, **ALAN RICARDO DOS SANTOS MARQUES**, solteiro, maior, já qualificado, alienou fiduciariamente, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$ 582.000,00, para efeito do previsto no artigo 24, inciso VI, da Lei Federal nº 9.514/97, transferindo sua propriedade resolúvel ao **BANCO SANTANDER (Brasil) S/A**, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2235 e 2041, CNPJ. nº 90.400.888/0001-42, para a garantia da importância de R\$ 419.700,00, pagável por meio de 420 prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira em 29 de março de 2024, e demais cláusulas e condições as constantes do título digitalizado em 05/03/2024. Conforme declaração apresentada nesta Serventia, trata-se de 1ª aquisição pelo Sistema Financeiro da Habitação-SFH.- (Nelson Antonio Jacinto, Escrevente Habilitado - Nilce Aparecida Pereira Constantino, Escrevente Autorizada).-

Selo Digital: 1132823210000000630353243

Av.13:- 12/01/2026 - Prenotação nº 545.001 de 04/09/2025.-

Procedo esta averbação "ex-officio", por força do disposto no art. 440-AQ, § 1º, letra "a", do Provimento nº 149/2023 do CNJ, para ficar constando que o Código de Endereçamento Postal - CEP do imóvel objeto desta matrícula é **02441-000**.- (Baltino Ferreira Flor Júnior, Escrevente Autorizado - Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado).-

Selo Digital: 113282331000000086849126F

Av.14:- 12/01/2026 - Prenotação nº 545.001 de 04/09/2025.-

Pelo requerimento datado de 29 de agosto de 2.025, subscrito pelo credor fiduciário, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.**, instruído com as intimações feita ao fiduciante, **ALAN**

Continua no verso.

185071



1.324.877

Página n.º 5
Certidão na última página



140.578

MATRÍCULA

140.578

FICHA

03

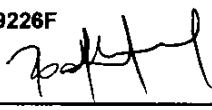
verso

CNM

113282.2.0140578-59

RICARDO DOS SANTOS MARQUES, solteiro, maior, já qualificado, e da certidão de decurso de prazo sem purgação de mora, devidamente arquivados junto ao processo de intimação nº 3455, prenotado sob nº 545.001 em 04 de setembro de 2.025 nesta Serventia, e nos termos do requerimento datado de 05 de dezembro de 2.025, procede-se nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei Federal n.º 9.514/97, modificada pela Lei 10.931/04, a **CONSOLIDAÇÃO da propriedade do imóvel objeto desta matrícula**, em nome do credor fiduciário, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**. Dá-se ao presente para efeitos fiscais o valor de R\$ 582.000,00.- (Balbino Ferreira Flor Júnior, Escrevente Autorizado - Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado).-

Selo Digital: 113282321000000086849226F

 - 

GEORGE TAKEDA, 3º Oficial de Registro de Imóveis, código (CNS): 11328-2, CERTIFICA, nos termos do art. 19, §§ 9º e 11, da Lei Federal nº 6.015, de 31/12/1973, incluídos pelo art. 11 da Lei nº 14.382, de 27/06/2022, que a presente é cópia reprográfica digital de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a **situação jurídica atualizada** do imóvel com respeito às **alienações, ônus reais, prenotações e existência de ações reais e pessoais reipersecutórias**, até a data de <DataAtualMenosDoisDiasUteis>, salvo o que já se encontra noticiado anteriormente. Serve a presente como certidão **VINTENÁRIA** no caso de a matrícula ou registro anterior tiver sido feito há mais de 20 anos. O referido é verdade e dá fé. São Paulo, <DataAtualExtenso>. Assinado digitalmente.



André Shodi Hirai
Oficial Substituto

Oficial...: R\$ 44,20
Estado...: R\$ 12,56
IPESP....: R\$ 8,60
Reg.Civil: R\$ 2,33
Trib.Just: R\$ 3,03
ISSQN....: R\$ 0,90
MP.....: R\$ 2,12

TOTAL.....: R\$ 73,74

Pedido n.º 1.324.877, de 06/01/2026.

Matrícula: 140578

Recibo provisório de serviço: 0000001324877

<https://nfe.prefeitura.sp.gov.br/rps.aspx>



1.324.877

