Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André

O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

CNM: 111005.2.0187171-80

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ - CNS 11.100-5

MATRÍCULA	FICHA
187.171	1

Santo André, 18 de junho de 2025.

1110053E157266AV18717125B

Imóvel: **Apartamento duplex nº. 08**, localizado no **2º pavimento** e **cobertura,** parte dos fundos e lado esquerdo, do empreendimento denominado **RESIDENCIAL FENICE XXI**, com entrada pela **Rua dos Jequitibás**, **nº. 327**, possuindo uma área real privativa de 116,5000m² (85,9200m² coberta + 30,5800m² descoberta); área real comum de divisão não proporcional de 21,1500m² (9,9000m² coberta + 11,2500m² descoberta, correspondente as vagas para auto nºs. 01 e 04 no pavimento térreo); área real comum de divisão proporcional de 36,7286m² (coberta); perfazendo uma área real total de 174,3786m² (132,5486m² coberta + 30,5800m² descoberta); correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio igual a 0,143443 ou 14,3443%. O empreendimento denominado Residencial Fenice XXI foi construído em terreno constituído pelo lote nº. 14 da quadra nº. 87, situado no Bairro Campestre, com área de 340,00m² descrito e caracterizado na Matrícula nº. 50.219.

Proprietária: **FENICE CONSTRUTORA LTDA.,** inscrita no CNPJ/MF sob nº 19.924.475/0001-00, NIRE: 35228266946, com sede na Rua Rio Grande do Sul, nº. 336, Bairro Cidade São Jorge, nesta cidade.

Registros anteriores: Registros nº. 18 (*de 18 de junho de 2025*); nºs. 20 e 29 (*de 18 junho de 2025*) na **Matrícula nº. 50.219**.

Daniela Guizarde Smerdel Soares – Escrevente Autorizada

R.01, aos 29 de julho de 2.025 11100532196114 2R18717125J

Título prenotado sob nº. 571.547, aos 16 de julho de 2.025.

Venda e compra

Por instrumento particular de 08 de julho de 2.025, FENICE CONSTRUTORA LTDA, transmitiram por venda para **WILLI FISCHER NAJAS**, brasileiro, solteiro, maior, diretor comercial, portador da carteira de identidade RG nº. 46378047-SSP/SP, inscrito no CPF sob nº. 379.859.528-37, residente e domiciliado na Avenida Libero Badaró, nº.793, Jardim São Caetano, em São Caetano do Sul-SP; pelo valor de

...continua no verso...

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/X3YBW-V9XRZ-MN5CY-R9KQR.

R$900.000,00, o imóvel objeto da presente matrícula. Classificado na Prefeitura Municipal de Santo André sob nº **01.087.073**.

Cristiane Sylvia Pereira - Escrevente Autorizada

R.02, **aos 29 de julho de 2.025** 111005321962375R187171256

Alienação Fiduciária

Por instrumento particular de 08 de julho de 2.025, WILLI FISCHER NAJAS, *alienou fiduciariamente* o imóvel da matrícula para o **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**., inscrito no CNPJ sob nº. 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº. 2.235 e 2.041, em São Paulo, Capital, pelo valor de R$685.871,51, que será pago em 420 (quatrocentos e vinte) meses, com taxa efetiva de juros anual de 13,7900%, taxa nominal de juros anual de 12,9882%, taxa efetiva de juros mensal de 1,1492%, taxa nominal de juros mensal de 1,0824%; sendo de R$9.270,27 o valor total do encargo mensal, vencendo a primeira prestação em 08 de agosto de 2025, com as demais condições constantes do título, nos termos da Lei nº. 9.514/97.

Cristiane Sylvia Pereira – Escrevente Autorizada

111005331215 83AV187171265

Av.03, **aos 03 de setembro de 2.026**

Título prenotado sob nº. 594.699, aos 25 de agosto de 2026.

Consolidação de propriedade

Por instrumento particular de 19 de agosto de 2026, enviado eletronicamente a esta Serventia sob nº. IN01561321C, da prova do pagamento do imposto de transmissão "inter-vivos" (Guia nº. 10971/2026), e dos demais documentos que o acompanham, é feita a presente para constar a consolidação da propriedade do imóvel da matrícula, em nome do **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado, nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei 9.514 de 20 de novembro de 1.997, alterada pela Lei 14.711/23, no valor de R$900.000,00 (notificação prenotada sob nº. 585.273, aos 18 de março de 2026). Código de Endereçamento Postal (CEP) sob nº.09070-330.

...continua na ficha 2...

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/X3YBW-V9XRZ-MN5CY-R9KQR.

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André

O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

CNM: 111005.2.0187171-80

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ - CNS 11.100-5

MATRÍCULA 187.171 | FICHA 2

Santo André, 03 de setembro de 2.026

...continuação da ficha 1...

Cristiane Sylvia Pereira – Escrevente Autorizada

L

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ – SP
CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do Art. 19 § 1º da Lei 6015/73. Santo André, data abaixo indicada.

O OFICIAL

As custas e emolumentos devidos por esta certidão já estão incluídas na data do documento a que se refere.

Título prenotado: 585273 de 18/03/2026.

Certidão expedida em 03/09/2026. Certidão assinada digitalmente.

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

Código de controle de certidão : 18717103092026

Selo Digital Nº 1110053C3187171C135001268

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ ESTADO DE SÃO PAULO COMARCA DE SANTO ANDRÉ
Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto OFICIAL
Luiz Fernando Rodrigues Pinto OFICIAL SUBSTITUTO
Lsercio Mello ESCREVENTE AUTORIZADO

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/X3YBW-V9XRZ-MN5CY-R9KQR.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: X3YBW-V9XRZ-MN5CY-R9KQR

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

Laercio Melito (CPF 030.440.338-53)

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

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/X3YBW-V9XRZ-MN5CY-R9KQR

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

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/X3YBW-V9XRZ-MN5CY-R9KQR.