



11RI 01593150

Valide aqui  
este documento

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: 111179.2.0431493-56

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

CNS Nº 11.117-9

matricula

431.493

ficha

01

São Paulo, 03 de outubro de 2016.

**IMÓVEL:- APARTAMENTO TIPO "C" nº162**, localizado no 16º andar do "**EDIFÍCIO BEGÔNIA**", integrante do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PÁTIO DAS FLORES MORUMBI**", situado na Rua Celso Ramos, nº 145, Rua Cauima, Rua do Chico Nunes e Viela 45, na Vila Andrade, 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área privativa de 47,060m², a área comum coberta de 30,769m² e a área comum descoberta de 16,119m², nestas já incluída a área referente a 01 (uma) vaga indeterminada coberta ou descoberta na garagem coletiva, localizada nos subsolos e no térreo, para a guarda de 01 (um) veículo de passeio, sujeita ao uso de manobrista, perfazendo a área total de 93,948m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,002575 do terreno e das coisas comuns do condomínio e tocando-lhe a quota de participação de 0,002575 sobre as despesas de condomínio. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 11 na matrícula nº 379.236 deste Serviço Registral.

**CONTRIBUINTES:-** 169.036.0031-1, 169.036.0032-8, 169.036.0033-6, 169.036.0034-4, 169.036.0035-2, 169.036.0036-0, 169.036.0037-9, 169.036.0006-9, 169.036.0007-7, 169.036.0008-5, 169.036.0009-3, 169.036.0010-7, 169.036.0011-5, 169.036.0012-3, 169.036.0013-1, 169.036.0014-1 e 169.036.0015-8, em área maior.

**PROPRIETÁRIA:- MARQUES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.521.433/0001-55, com sede nesta Capital, na Rua Alvarenga, nº 551, Butantã.

**REGISTRO ANTERIOR:-** R. 1/M.379.236, feito em 18/11/2011, deste Serviço Registral.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*  
ROBERTO BATISTA DA COSTA:03016937816  
Hash: C243FDD8A79E73956A29AA55E24F47AA  
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

**Av.1/431.493:- REFERÊNCIA** (Prenotação nº 1.162.253 - 20/09/2016)

**a)** Conforme registro nº 7, feito em 10 de outubro de 2014, na matrícula nº 379.236 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 29 de agosto de 2014, com caráter de escritura pública, na forma da Lei Federal 4.380/64, **MARQUES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, já qualificada, **HIPOTECOU o imóvel**, juntamente com outros, ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 90.400.888/0001-42, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235, Bloco A, como uma das garantias de pagamento do crédito aberto no valor de R\$ 24.000.000,00, liberado conforme cronograma objeto do item 7 do quadro resumo do contrato, desde que atendidas as condições nele previstas, estando previsto no contrato, ainda, que serão devidos juros à taxa nominal mensal de 0,7592%, correspondente à taxa efetiva anual de 9,5000%; que a título de prazos do financiamento, está definido que o prazo total do financiamento será de 35 meses, como também que o período da construção terá início em 06 de janeiro de

**Continua no verso**Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RVK9V-RHY4J-9HXE2-RPXMM>Integram a circunscrição imobiliária:  
o 29º Subdistrito - SANTO AMARO e 32º Subdistrito - CAPELA DO SOCORRO, desde  
07 de outubro de 1939; e o Distrito de PARELHEIROS, desde 15 de maio de 1944.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

ridigital



11RI 01593150

Valide aqui  
este documento

CNM: 111179.2.0431493-56

matrícula

431.493

ficha

01

verso

2015 e término em 06 de janeiro de 2017, que a data para apuração da dívida será 06 de janeiro de 2017, que o período de carência terá início em 07 de janeiro de 2017 e se estenderá até 06 de julho de 2017, como também que o prazo de vencimento da dívida é 06 de julho de 2017, na forma e sob as condições estabelecidas no título. Figuram como fiadores: **PAULO DENIZ MARQUES DA COSTA**, portador da carteira de identidade RG nº 4.622.119-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 288.133.758-91, brasileiro, administrador de empresas, e sua mulher **ELISABETTA SPAZIANI MARQUES DA COSTA**, portadora da cédula de identidade de estrangeiro RNE nº W484.547-9/DPMAF, inscrita no CPF/MF sob o nº 935.794.388-91, italiana, psicóloga, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em Barueri, neste Estado, na Alameda Noruega, nº 170, Alphaville, Residencial. Valor do imóvel objeto da garantia: Terreno R\$ 7.420.150,00 - Futuras Edificações R\$ 41.633.530,00, num total de R\$ 49.053.680,00; e **b)** conforme a averbação nº 8, feita em 10 de outubro de 2014, na matrícula nº 379.236 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 29 de agosto de 2014, com caráter de escritura pública, na forma da Lei Federal 4.380/64, **MARQUES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, já qualificada, **cedeu fiduciariamente** ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 90.400.888/0001-42, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235, Bloco A, todos os direitos creditórios decorrentes dos compromissos de venda e compra de cada uma das unidades do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PÁTEO DAS FLORES MORUMBI**".  
Data da matrícula.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*  
**ROBERTO BATISTA DA COSTA:03016937816**  
Hash: C243FDD8A79E73956A29AA55E24F47AA  
(Matrícula em Serviços Online - [www.11ri.com.br](http://www.11ri.com.br))

**Av.2/431.493:- REFERÊNCIA** (Prenotação nº 1.162.253 - 20/09/2016)  
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: C243FDD8A79E73956A29AA55E24F47AA  
(Matrícula em Serviços Online - [www.11ri.com.br](http://www.11ri.com.br))

**Av.3/431.493:- CANCELAMENTO DE HIPOTECA**(Prenotação nº 1.171.470 - 21/12/2016)  
Pelo instrumento particular de 30 de novembro de 2016, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, o **BANCO SANTANDER (BRASIL)**

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RVK9V-RHY4J-9HXE2-RPXMM>

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 01593150

Valide aqui  
este documento

CNM: 111179.2.0431493-56

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL**11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**  
CNS Nº 11.117-9matricula  
**431.493**ficha  
**02**

Continuação

**S/A** deu quitação a devedora e autorizou a presente averbação para constar o **cancelamento** do registro e averbação referentes à hipoteca mencionados na averbação nº 1, tão somente em relação ao imóvel desta matrícula.  
**Data: 26 de dezembro de 2016.**

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*  
KATIA CRISTINA DE SA:17367020846  
Hash: 5CF0BF6C4CFEAE7865CBF76AB95E1FB  
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

R.4/431.493: **VENDA E COMPRA** (Prenotação nº 1.171.470 - 21/12/2016)  
Pelo instrumento particular de 30 de novembro de 2016, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **MARQUES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, já qualificada, **vendeu** o imóvel a **LEANDRO ANDRADE DA ROCHA**, RG nº 28.051.410-4-SSP/SP, CPF/MF nº 274.915.498-70, brasileiro, solteiro, maior, professor, residente e domiciliado em Embu das Artes, neste Estado, na Rua Paranaíba, nº 51, Jardim Novo Campo Limpo, pelo preço de R\$281.600,00, sendo R\$30.365,43 referentes à utilização do FGTS.  
**Data: 26 de dezembro de 2016.**

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*  
KATIA CRISTINA DE SA:17367020846  
Hash: 5CF0BF6C4CFEAE7865CBF76AB95E1FB  
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

R.5/431.493: **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** (Prenotação nº 1.171.470 - 21/12/2016)  
Pelo instrumento particular de 30 de novembro de 2016, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **LEANDRO ANDRADE DA ROCHA**, 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\$224.216,30, pagável por meio de 420 prestações mensais e sucessivas, com juros anuais à taxa nominal de 10,9350% e efetiva de 11,5000%, sendo a taxa mensal nominal de 0,9112% e efetiva de 0,9112%, vencendo-se a primeira prestação em 30/12/2016, reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente, na forma do título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$281.600,00.  
**Data: 26 de dezembro de 2016.**

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*  
KATIA CRISTINA DE SA:17367020846  
Hash: 5CF0BF6C4CFEAE7865CBF76AB95E1FB  
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RVK9V-RHY4J-9HXE2-RPXMM>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



11RI 01593150

Valide aqui  
este documento

CNM: 111179.2.0431493-56

matrícula

431.493

ficha

02

verso

**Av.6/431.493: CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.346.822 - 01/04/2021)**

Pelo instrumento particular de 18 de fevereiro de 2021, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A** deu quitação 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: 20 de abril de 2021.**

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por  
MARCIO TADEU BRETERNITZ CARDOSO:27365626828  
Hash: F47CF89DBBD88DB214CFAC3F563A3448  
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

**Av.7/431.493: CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.346.822 - 01/04/2021)**

Pelo instrumento particular de 18 de fevereiro 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 169.036.0369-6**, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 08/04/2021, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

**Data: 20 de abril de 2021.**

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por  
MARCIO TADEU BRETERNITZ CARDOSO:27365626828  
Hash: F47CF89DBBD88DB214CFAC3F563A3448  
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

**Av.8/431.493: CASAMENTO (Prenotação nº 1.346.822 - 01/04/2021)**

Pelo instrumento particular de 18 de fevereiro 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 **LEANDRO ANDRADE DA ROCHA** contraiu matrimônio em 21/07/2017, com **CLAUDIA ALUIZIA MAIA**, sob o regime da comunhão parcial de bens, continuando o contraente a assinar o mesmo nome e passando a contraente a assinar-se **CLAUDIA ALUIZIA MAIA ANDRADE ROCHA**, conforme prova a certidão de casamento expedida em 21/07/2017, pelo Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais da Sede da Comarca de Embu das Artes, deste Estado, extraída da matrícula nº 147199 01 55 2017 3 00011 111 0002890-45.

**Data: 20 de abril de 2021.**

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por  
MARCIO TADEU BRETERNITZ CARDOSO:27365626828  
Hash: F47CF89DBBD88DB214CFAC3F563A3448  
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

**Continua na ficha 03**Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RVK9V-RHY4J-9HXE2-RPXMM>



11RI 01593150

Valide aqui  
este documentoLIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula

431.493

ficha

03

Continuação

**R.9/431.493: VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.346.822 - 01/04/2021)**

Pelo instrumento particular de 18 de fevereiro de 2021, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **LEANDRO ANDRADE DA ROCHA**, assistido por sua mulher **CLAUDIA ALUIZIA MAIA ANDRADE ROCHA**, RG nº 32.920.926-7-SSP-SP, CPF/MF nº 320.243.818-20, analista, brasileiros, residentes e domiciliados, na Rua Marcia nº 221, Jardim Irene, Embu das Artes, neste Estado, já qualificados, **vendeu o imóvel a CAMILA DA CONCEIÇÃO MARTINS**, RG nº 30954269-SSP-SP, CPF/MF nº 314.272.318-85, brasileira, solteira, maior, representante comercial, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Celso Ramos nº 145, Torre B, Apto. 162, Vila Andrade, pelo preço de R\$335.800,00, sendo R\$10.833,93 referentes à utilização do FGTS.

**Data: 20 de abril de 2021.**

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por  
MARCIO TADEU BRETERNITZ CARDOSO:27365626828  
Hash: F47CF89DBBD88DB214CFAC3F563A3448  
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

**R.10/431.493: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.346.822 - 01/04/2021) s**

Pelo instrumento particular de 18 de fevereiro de 2021, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **CAMILA DA CONCEIÇÃO MARTINS**, solteira, já qualificada, **alienou 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\$260.100,00, pagável por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, com juros anuais à taxa nominal de 6,60% e efetiva de 6,80%, vencendo-se a primeira em 10/04/2021, reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente, na forma do título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$306.000,00.

**Data: 20 de abril de 2021.**

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por  
MARCIO TADEU BRETERNITZ CARDOSO:27365626828  
Hash: F47CF89DBBD88DB214CFAC3F563A3448  
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

**Av.11/431.493: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.593.150 - 16/05/2025)**

Pelo requerimento de 18 de maio de 2026, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 15 de abril 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

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RVK9V-RHY4J-9HXE2-RPXMM>Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ri digital.org.br](http://www.ri digital.org.br)Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



11RI 01593150

Valide aqui  
este documento

111179.2.0431493-56

matricula  
431.493

ficha  
03  
verso

a **consolidação da propriedade do imóvel desta matrícula**, em nome do credor fiduciário **BANCO BRADESCO S/A**, já qualificado, tendo sido atribuído como valor consolidado da dívida objeto da cobrança a importância de R\$335.800,00, 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 a devedora, 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: 27/05/2026

Selo digital: 111179331000000281250226N

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada

  
CAROLINE LIMA COSTA.

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NA PRÓXIMA PÁGINA →



Valide aqui  
este documento



11RI 01593150

*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 03/06/2026. 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, 03 de Junho de 2026

Thamires Potira de Jesus Santos  
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 - 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>*



1111793910000002316852253

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RVK9V-RHY4J-9HXE2-RPXMM>



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

