



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 **matrícula** do teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matricula

436.775

ficha

01

São Paulo, **11 de julho de 2017.**

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº205-C, localizado no 1º pavimento ou 2º andar do **BLOCO CAPRI da TORRE ALFA**, integrante do empreendimento denominado "**IDEA CONDOMINIUM**", situado na Rua Canuto Borelli, sem número, no bairro de Campo Grande, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área real privativa de 60,12m², área real comum de 79,6191m² (nesta inclusa 1 vaga de garagem indeterminada localizada nos subsolos), perfazendo a área real total de 139,7391m², correspondendo-lhe no terreno do condomínio, um coeficiente de proporcionalidade de 0,2357%. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 15 na matrícula nº 147.762 deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTE:- 173.310.0045-3, em área maior.

PROPRIETÁRIA:- CONSTRUTORA DITOLVO LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 72.766.736/0001-86, com sede nesta Capital, na Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 900 - 12º andar.

REGISTRO ANTERIOR:- R.13/M.147.762, feito em 03/05/2017, deste Serviço Registral.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
MARCIO TADEU BRETERNITZ CARDOSO:27365626828
Hash: DACB92F4F93F9BDA055F922A3D320B3E
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Av.1/436.775: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.188.042 - 07/06/2017)

a) Conforme o registro nº 11, feito em 15 de janeiro de 2014, na matrícula nº 147.762 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 28 de junho de 2013, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 5.049/66, **o imóvel acha-se HIPOTECADO**, juntamente com outros, ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/0001-42, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olímpia, para garantia de um crédito aberto no valor de R\$38.038.000,00, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento **IDEA CONDOMINIUM**, sendo o período de construção com início em 09/12/2013 e término em 09/12/2016, período de carência com início em 10/12/2016 e término em 09/06/2017, e o prazo total do financiamento de 48 meses, com vencimento da dívida em 09/06/2017, bem como juros à taxa nominal mensal de 0,7438% e efetiva anual de 9,300%, na forma do título. Figuram como fiadores: **EDUARDO ANTONIO SAHADI DITOLVO**, portador da carteira de identidade RG nº 4.641.479, inscrito no CPF/MF sob o nº 000.537.428-69, engenheiro civil, casado com **HELOISA HELENA SITRANGULO DITOLVO**, na qualidade de anuente, portadora da carteira de identidade RG nº 7204150-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 013.170.818-03, brasileiros, com endereço nesta Capital, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 900, 12º andar; **JULIO CESAR DA SILVEIRA LEMOS**, portador da carteira de identidade nº 01459652995 (DETRAN), inscrito no

Continua no verso

matricula

436.775

ficha

01

verso

CPF/MF sob o nº 112.057.838-81, engenheiro civil, casado com **GLAURA GUIMARÃES LEMOS**, na qualidade de anuente, portadora da carteira de identidade RG nº 34.477.116-7-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 176.821.261-91, com endereço nesta Capital, situado na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 900, 12º andar, Vila Olímpia; e **CLÁUDIO JOSÉ SITRANGULO**, portador da carteira de identidade RG nº 8.786.831-3-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 046.072.588-22, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, com endereço situado nesta Capital, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 900, 12º andar, Vila Olímpia. Valor da Garantia: R\$8.148.206,81 (terreno) e R\$61.263.290,00 (edificações), totalizando R\$69.411.496,81; e, b) conforme a averbação nº 12, feita em 15 de março de 2017, na matrícula nº 147.762 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 07 de março de 2017, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64, de um lado o **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2035 e 2041, na qualidade de credor, e de outro lado **CONSTRUTORA DITOLVO LTDA**, na qualidade de devedora, todos já qualificados, **aditaram** o instrumento particular registrado sob o nº 11, mencionado na item "a", a fim de constar que: Saldo Devedor nesta Data: R\$36.518.143,45; Valor a Liberar: R\$3.046.843,80, e alterar a seguinte redação: A - "Valor da Suplementação de Crédito: R\$5.000.000,00"; B - "Valor a Liberar acrescido da Suplementação: R\$8.046.843,80"; e C - "Item 7 do QR - Cronograma de Liberação das Parcelas do Crédito": 1) **Data Prevista de Liberação** - 09/03/2017; **% Obra Executada** - 95,054395%; **Liberação Prevista** - R\$ 3.023.845,17; 2) **Data Prevista de Liberação** - 09/04/2017; **% Obra Executada** - 100,000000%; **Liberação Prevista** - R\$ 5.022.998,63. Prazos do Financiamento ("Prazo do Financiamento"): Período da Construção - início: (i) 09/12/2013 - término: 09/04/2017; (ii) Período de Carência - início: 10/04/2017 - término: 09/11/2017; e (iii) Data de Vencimento da Dívida: 09/12/2017. Taxa de Juros: Taxa nominal mensal: 0,948879% - Taxa efetiva anual: 12,000000%. Ficando ratificadas todas as demais cláusulas e condições estabelecidas no contrato ora aditado, não expressamente alteradas. **Figuram como fiadores: EDUARDO ANTONIO SAHADI DITOLVO** e sua mulher **HELOISA HELENA SITRANGULO DITOLVO**; **JULIO CESAR DA SILVEIRA LEMOS**, RG nº 11.780.790-SSP/SP, e sua mulher **GLAURA GUIMARÃES LEMOS**; e **CLÁUDIO JOSÉ SITRANGULO**, divorciado, todos já qualificados.

Data da matrícula.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
MARCIO TADEU BRETERNITZ CARDOSO:27365626828
Hash: DACB92F4F93F9BDA055F922A3D320B3E
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Av.2/436.775: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.188.042 - 07/06/2017)

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

Continua na ficha 02



LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CNS Nº 11.117-9

matricula

436.775

ficha

02

Continuação

São Paulo.
Data da Matrícula.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
MARCIO TADEU BRETERNITZ CARDOSO:27365626828
Hash: DACB92F4F93F9BDA055F922A3D320B3E
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Av.3/436.775:- **CANCELAMENTO DE HIPOTECA**(Prenotação nº 1.214.184 - 02/02/2018)

Pelo instrumento particular de 30 de agosto de 2017, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, o **BANCO SANTANDER (BRASIL) 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: 07 de fevereiro de 2018.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
KATIA CRISTINA DE SA:17367020846
Hash: EDCEF81906625FB794793182FEC449EE
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

R.4/436.775: **VENDA E COMPRA** (Prenotação nº 1.214.184 - 02/02/2018)

Pelo instrumento particular de 30 de agosto de 2017, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **CONSTRUTORA DITOLVO LTDA**, já qualificada, **vendeu** o imóvel a **IARA CRISTINA COSTA**, RG nº 414443585-SSP/SP, CPF/MF nº 333.071.348-84, brasileira, solteira, maior, ocupante de cargo de direção e assessoramento superior, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Jurimanas, nº 378, Jardim Maria Luiza, pelo preço de R\$368.906,96, sendo R\$21.911,17 referentes à utilização do FGTS.

Data: 07 de fevereiro de 2018.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
KATIA CRISTINA DE SA:17367020846
Hash: EDCEF81906625FB794793182FEC449EE
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

R.5/436.775: **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** (Prenotação nº 1.214.184 - 02/02/2018)

Pelo instrumento particular de 30 de agosto de 2017, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **IARA CRISTINA COSTA**, solteira, já qualificada, **alienou fiduciariamente o imóvel, em garantia**, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, pelo valor de R\$287.999,99, pagável por meio de 420 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais anuais à taxa nominal de 10,4815% e efetiva de 11,00%, vencendo-se a primeira em 05/10/2017, reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente, na forma

Continua no verso

matrícula

436.775

ficha

02
verso

do título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$360.000,00.

Data: 07 de fevereiro de 2018.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

KATIA CRISTINA DE SA:17367020846

Hash: EDCEF81906625FB794793182FEC449EE

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

Av.6/436.775: **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO CARTULAR** (Prenotação nº 1.214.184 - 02/02/2018)

Pelo instrumento particular de 30 de agosto de 2017, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, e observada a autorização contida no caput e §§ 3º e 5º do artigo 18 da Lei Federal nº 10.931/2004, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, emitiu em 30/08/2017, sob a forma cartular, a Cédula de Crédito Imobiliário Integral nº 1.4444.1040980-7, série 0817, que é mantida sob sua custódia e representa dívida no valor de R\$287.999,99, que tem lastro na alienação fiduciária registrada sob nº 5.

Data: 07 de fevereiro de 2018.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

KATIA CRISTINA DE SA:17367020846

Hash: EDCEF81906625FB794793182FEC449EE

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

Av.7/436.775:- **PENHORA** (Prenotação nº 1.321.296 - 05/10/2020)

Pela certidão de 05 de outubro de 2020, do Juízo de Direito da 6ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro, desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos (processo nº 1022423-33.2020.8.26.0002) da ação de execução civil movida pelo **IDEA CONDOMINIUM**, CNPJ nº 28.737.795/0001-34, em face de **IARA CRISTINA COSTA**, CPF nº 333.071.348-84, o imóvel foi **penhorado** para garantia da dívida de R\$ 15.988,90, tendo sido nomeada depositária a executada. Consta da certidão a decisão proferida em 16/09/2020, folhas 149/150 do processo, reconhecendo a responsabilidade patrimonial de terceiro não integrante da execução e que eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.

Data: 30 de outubro de 2020.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

CLAUDINEI GERALDES:10111645824

Hash: 89F4C3C3ED4F8DD20FDB64076DC676D3

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

Av.8/436.775:- **CONTRIBUINTE** (Prenotação nº 1.403.833 – 05/04/2022)

Pelo requerimento de 27 de janeiro de 2023, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que o imóvel é **atualmente cadastrado pelo contribuinte nº 173.310.0378-9**, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida

Continua na ficha 03



LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula

436.775

ficha

03

Continuação

em 06/02/2023, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.
Data: 21 de março de 2023.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.
Escrevente autorizado: CAROLINE LIMA COSTA
Hash: CON1403833-01610269-351F-4AB4-946A-4013C4153902

Av.9/436.775:- CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.403.833 – 05/04/2022)

Pelo requerimento de 27 de janeiro de 2023, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 17 de outubro de 2022, 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 da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, já qualificada, tendo sido atribuído como valor consolidado da dívida objeto da cobrança a importância de R\$365.212,19, ficando, em consequência, cancelada a averbação 6 de emissão de cédula, consta do requerimento de 27/01/2023, declaração firmada pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, que a cédula de crédito imobiliário não foi transferida a terceiros, continuando a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF como credora e custodiante, sendo certo que, a teor do Artigo 27, § 1º e 2º, da Lei 9.514/97, no prazo de trinta dias, contados da data da consolidação, a credora fiduciária 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: 21 de março de 2023.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.
Escrevente autorizado: CAROLINE LIMA COSTA
Hash: CON1403833-01610269-351F-4AB4-946A-4013C4153902

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NO VERSO ➡

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº6015, de 31.12.1973, que foi extraída por meio reprográfico a presente CERTIDÃO COMPLETA E ATUALIZADA DO REGISTRO, retratando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica da propriedade, abrangendo alienações e ônus reais, bem como citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, enfim todos os atos relativos ao imóvel e os direitos sobre ele constituídos. CERTIFICO, mais, que sendo a data de abertura da matrícula, ou do registro anterior, de 20 anos atrás, servirá a presente como certidão vintenária (prov. 20/93 da CGJ, Cap.XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça). O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 24 de Março de 2023

*Fabiana Gomes Cardoso Silva
Escrevente Autorizado*

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 - PLINIO ANTONIO CHAGAS
Rua Nelson Gama de Oliveira, 235 - V.Andrade - CEP 05734-150 - São Paulo - SP
Tel.: (11)3779-0000**