



Valide aqui
este documento



11RI 01646499



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: 111179.2.0017818-63

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

matrícula

17.818

ficha

1

São Paulo, 30 de novembro de 1976.

IMÓVEL:- TERRENO constante do lote 23 da quadra 9, do Jardim Marajoara, no 29º Subdistrito-Santo Amaro, de forma irregu - lar, medindo 18 m de frente para a Rua Marjorie Prado, anti - ga Rua B, 31,50 m no lado direito, 24 m no lado esquerdo, 25 m nos fundos, com a área de 555 m2, confrontando no lado di - reito de quem da Rua olha para o terreno, com o lote 22, no - lado esquerdo com o lote 24, nos fundos com os lotes 25 e 26 com frente para a Rua D.- Contribuinte:- 090.185.0038.-

PROPRIETÁRIA:- IMOBILIÁRIA E TERRITORIAL SANTO AMARO S/A, = com sede n/ Capital, (CGC. 61.086.930).-

REGISTRO ANTERIOR:- 16.852 e 16.853 d/ Registro.-

LOTEAMENTO:- 45.

Alvaro Barbosa

ÁLVARO BARBOSA, Oficial Maior

R.1/17.818:- Por escr. de 15/09/76, do 11º Cart. de Notas d/= Capital, (liv. 2.745, fls. 138), o imóvel foi transmitido, a = título de venda e compra, a AMÉRICO VESPÚCIO GARALDI, (R.G. = 345.154), médico, e s/mulher CECILIA FERREIRA DO AMARAL GARALDI, que também se assina CECÍLIA DO AMARAL GARALDI, (R.G. nº = 831.923), do lar, ambos com o CIC 001.787.998-15, casados sob o regime de separação de bens, brasileiros, dom. n/ Capital, = por Cr.\$520,00.-

Data da matrícula.

VILMA CALFAI - Escr. Autoriz.

Av.2/17.818:- Os proprietários pelo R.1, são casados sob o re - gime de separação de bens, nos termos da escritura de pacto = antenupcial, registrada sob nº 61, no 13º Cart. de Registro =

"continua no verso"

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JGZNL-Z3U5T-S5E97-AFEKE>

Integram a circunscrição imobiliária do 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.



11RI 01646499

Valide aqui
este documento

CNM: 111179.2.0017818-63

matrícula

17.818

ficha

1

verso

de Imóveis, d/ Capital, conforme escritura referida no R.1.-
Data da matrícula. *Vilma Calemi*

VILMA CALEMI - Escr. Autoriz.

R.3/17.818:- Por escr. de 25/10/79, do 11º Cart. de Notas d/ Capital (liv. 2.958, fls. 121vº), o imóvel foi DOADO a MARIA DO CARMO GARALDI SCABIA, (RG. 5.201.996), assistente social, casada com PAULO SCABIA, (RG. 8.524.581), representante comercial, sob o regime da separação de bens, ele italiano, ela brasileira, ambos com o CIC sob nºs 006.100.808-73 e 648.010.207-87, respectivamente, dom. n/ Capital, = pelo valor estimativo de Cr.\$295.260,00.-
Data:- 09 de novembro de 1.979. *Rute Calemi Zandoná*

RUTE CALEMI ZANDONÁ Escriv. Autoriz.

Av.4/17.818:- Pela escr. referida no R.3, verifica-se que o regime = de casamento de MARIA DO CARMO GARALDI SCABIA e PAULO SCABIA, foi = pactuado nos termos da escr. registrada sob nº 1.137 no 13º Cartório = do Registro de Imóveis, d/ Capital.-
Data:- 09 de novembro de 1.979. *Rute Calemi Zandoná*

RUTE CALEMI ZANDONÁ Escriv. Autoriz.

Av.5/17.818:- Por requerimento de 02 de março de 1989, e por -- sentença proferida em 25 de outubro de 1988, pelo MM. Juiz de -- Direito da 4ª Vara da Família e Sucessões, desta Capital, que -- transitou em julgado, conforme averbação constante da certidão de casamento expedida em 01 de dezembro de 1988, pelo Cartório do Registro Civil do 28º Subdistrito-Jardim Paulista, desta Ca -- pital, verifica-se a separação consensual de PAULO SCABIA e MA -- RIA DO CARMO GARALDI SCABIA, passando a separanda a assinar MA -- RIA DO CARMO AMARAL GARALDI.
Data:- 20 de março de 1989. *Maria da Glória Cotrim Barbosa*

MARIA DA GLÓRIA COTRIM BARBOSA
Oficial

CONTINUA NA FICHA 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JGZNL-Z3U5T-S5E97-AFEKE>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento



11RI 01646499



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JGZNL-Z3U5T-S5E97-AFEKE>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

17.818

ficha

02

Continuação

Av.6/17.818:- Por escritura de 16 de outubro de 2002, do 21º Tabelião de Notas desta Capital, livro 2801 - páginas 299, e de conformidade com a certidão de 04 de dezembro de 1976, extraída do registro de casamento feito sob nº 727 do livro B-003 feito às fls. 136, expedida pelo Registro Civil do 28º Subdistrito - Jardim Paulista, e da averbação feita à sua margem, procede-se a presente para constar que, por sentença proferida em 04 de janeiro de 1990, pelo Juízo de Direito da 4ª Vara de Família e Sucessões de desta Capital, que transitou em julgado, a separação consensual do casal MARIA DO CARMO AMARAL GARALDI e PAOLO SCABIA, foi convertida em DIVÓRCIO.

Data:- 25 de novembro de 2002.

MARCIA R. BRESSANIM A. CALEMI
Escrevente Autorizada

Av.7/17.818:- Por escritura de 16 de outubro de 2002, do 21º Tabelião de Notas desta Capital, livro 2801 - páginas 299, e de conformidade com a certidão expedida em 10 de dezembro de 1998, pelo Registro Civil do 28º Subdistrito - Jardim Paulista, desta Capital, extraída do registro nº 488, feito às fls. 168 do livro B-065, procede-se a presente para constar que MARIA DO CARMO AMARAL GARALDI e GIORGIO BIASI casaram-se em 10 de dezembro de 1998, pelo regime da comunhão parcial de bens, continuando a contraente a assinar-se o nome de solteira, ou seja MARIA DO CARMO AMARAL GARALDI.

Data:- 25 de novembro de 2002.

MARCIA R. BRESSANIM A. CALEMI
Escrevente Autorizada

R.8/17.818:- Por escritura de 16 de outubro de 2002, do 21º Tabelião de Notas desta Capital, livro 2801 - páginas 299, MARIA DO CARMO AMARAL GARALDI, já qualificada, assistida de seu marido GIORGIO BIASI, RNE Y-045.618-6, CPF. 156.928.208-03, italiano, fisioterapeuta, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Alameda Franca, 732, apto 122, Jardim Paulista, VENDEU o imóvel a EDUARDO DEL GUERA FERRAZ, RG. 15.640.031-5-SP, CPF. 142.064.188-37, brasileiro, engenheiro civil, solteiro, maior, residente e domiciliado na Rua Sônia Ribeiro, nº 892, Brooklin Paulista, pelo preço de R\$ 145.000,00.

Data:- 25 de novembro de 2002.

MARCIA R. BRESSANIM A. CALEMI
Escrevente Autorizada

Continua no verso

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



11RI 01646499

Valide aqui
este documento

111179.2.0017818-63

matrícula
17.818ficha
02

verso

Av.9/17.818: RETIFICAÇÃO

Com fundamento no artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei Federal 6.015/73, e à vista do título que deu origem ao registro nº 8, é feita a presente averbação a fim de constar que o nome correto do adquirente é **EDUARDO DEL GUERRA FERRAZ** e não como constou.

Data: 14/10/2025

Selo digital: 111179331000000251981025I

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada


JAMILA SOARES CARVALHO CABRAL.**Av.10/17.818: CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.619.652 - 01/10/2025)**

Pelo instrumento particular de 26 de setembro de 2025, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, foi autorizada a presente averbação a fim de constar **que o número completo do contribuinte do imóvel é 090.185.0038-0**, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 02/10/2025, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data: 14/10/2025

Selo digital: 111179331000000251981225E

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada


JAMILA SOARES CARVALHO CABRAL.**Av.11/17.818: ESTADO CIVIL (Prenotação nº 1.619.652 - 01/10/2025)**

Pelo instrumento particular de 26 de setembro de 2025, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que: **a)** em 12/03/2004 foi registrado o casamento religioso de **EDUARDO DEL GUERRA FERRAZ** com **JEANNE DA ROSA OITICICA RAMALHO**, realizado em 11/03/2004, sob o regime da separação de bens, nos termos da escritura de pacto antenupcial, registrada, sob o nº 13.058, no Livro 3 - Registro Auxiliar, desta Serventia, continuando o contraente a assinar o mesmo nome e passando a contraente a assinar-se **JEANNE OITICICA RAMALHO FERRAZ**; **b)** por sentença proferida em 06/11/2018, pelo Juízo de Direito da 7ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional II - Santo Amaro, **o referido casal divorciou-se consensualmente**, voltando a mulher a assinar o nome de solteira, ou seja, **JEANNE DA ROSA OITICICA RAMALHO**, conforme

Continua na ficha 03



Valide aqui
este documento



11RI 01646499



11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

CNM

111179.2.0017818-63

Matrícula

17.818

Ficha

03

prova a certidão de casamento expedida em 01/10/2025, pelo Oficial do Registro Civil do 30º Subdistrito - Ibirapuera, desta Capital, extraída da matrícula nº 117838 01 55 2004 3 00006 029 0001125 86, e averbação feita à sua margem.
Data: 14/10/2025

Selo digital: 111179331000000251981325C

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada

JAMILA SOARES CARVALHO CABRAL.

R.12/17.818: **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** (Prenotação nº 1.619.652 - 01/10/2025)

Pelo instrumento particular de 26 de setembro de 2025, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, **EDUARDO DEL GUERRA FERRAZ**, RG nº 15.640.031-5-SSP/SP, CPF/MF nº 142.064.188-37, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Marjorie Prado, nº 160, Jardim Marajoara, **alienou fiduciariamente o imóvel, em garantia, à GALLERIA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A**, CNPJ/MF nº 51.604.356/0001-75, com sede em Votorantim, neste Estado, na Avenida Gisele Constantino, nº 1850, Sala 1207, Parque Bela Vista, pelo valor de R\$385.000,00, pagável por meio de 178 prestações mensais e sucessivas, com Taxa de juros (efetiva): 19,4200% a.a., equivalente a 1,4900% a.m.; CET: 21,7300% a.a.; equivalente a 1,6500% a.m.; com índice de reajuste mensal: IPCA; sistema de amortização utilizado: PRICE, vencendo-se a primeira em 26/12/2025, na forma do título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$900.000,00.

Data: 14/10/2025

Selo digital: 111179321000000251981425C

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada

JAMILA SOARES CARVALHO CABRAL.

Av.13/17.818: **EMIÇÃO DE CÉDULA** (Prenotação nº 1.619.652 - 01/10/2025)

Pelo instrumento particular de 26 de setembro de 2025, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, e observada a autorização contida no caput e § 5º do artigo 18 da Lei Federal nº 10.931/2004, a **GALLERIA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A**, já qualificada, emitiu em 12/03/2024, sob a forma escritural, a Cédula de Crédito Imobiliário Integral nº 1529990925, série 2840, representativa da dívida no valor de R\$385.000,00, que tem lastro na alienação fiduciária registrada sob nº 12, tendo

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JGZNL-Z3U5T-S5E97-AFEKE>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



11RI 01646499

Valide aqui
este documentoValide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JGZNL-Z3U5T-S5E97-AFEKE>

Matricula

17.818

Ficha

03

Verso

CNM

111179.2.0017818-63

como instituição custodiante **OXY COMPANHIA HIPOTECARIA S.A.**, CNPJ nº 18.282.093/0001-50, com sede em Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Plínio Brasil Milano, nº 567, Sala 1001, Bairro Auxiliadora.
Data: 14/10/2025

Selo digital: 111179331000000251981125G
Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada

JAMILA SOARES CARVALHO CABRAL.

Av.14/17.818: ALTERAÇÃO DA CREDORA (Prenotação nº 1.643.190 - 18/02/2026)

Pelo requerimento de 18 de fevereiro de 2026, foi solicitada a presente averbação a fim de constar que a atual detentora e credora da cédula de crédito imobiliário averbada sob o nº 13, lastreada pela alienação fiduciária registrada sob o nº 12, é a **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, CNPJ/MF nº 04.200.649/0001-07, com sede nesta Capital, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções, conforme prova a declaração de 13 de fevereiro de 2026, emitida pela entidade custodiante **OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S/A**, já qualificada.
Data: 27/02/2026

Selo digital: 111179331000000268725726X
Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada

CELSO APARECIDO LEITE BARROSO
Escrevente Autorizado

RAFAELA MARIA DOS SANTOS.

Av.15/17.818: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.646.499 - 10/03/2026)

Pelo requerimento de 07 de julho de 2026, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 10 de abril 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 da atual credora fiduciária **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, já qualificada, por ser detentora da cédula de crédito imobiliário averbada sob o nº 13, conforme declaração firmada em 13/02/2026, pela **OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S/A**, na

Continua na ficha 04



Valide aqui
este documento



11RI 01646499



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JGZNL-Z3U5T-S5E97-AFEKE>

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

CNM

111179.2.0017818-63

Matrícula

17.818

Ficha

04

qualidade de instituição custodiante, ficando, em consequência, **cancelada** referida averbação de emissão de cédula, tendo sido atribuído como valor consolidado da dívida objeto da cobrança a importância de R\$2.332.452,00, 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, a credora fiduciária promoverá público leilão para a alienação do imóvel, comunicando ao devedor fiduciante, 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: 21/07/2026

Selo digital: 111179331000000289089426Q

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada


CAROLINE LIMA COSTA.

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NO VERSO ➡

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento



11RI 01646499

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 24/07/2026. 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, 24 de Julho 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
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

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso
ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>



111179391000000269918026U

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JGZNL-Z3U5T-S5E97-AFEKE>