11RI 01364692

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, **C E R T I F I C A,** 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 CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula	ficha
317.074	01

São Paulo, 01 de agosto de 2002

IMÓVEL:- APARTAMENTO DE COBERTURA nº 82, localizado nos 8º e 9º pavimentos do EDIFÍCIO VICTÓRIA PARK, situado na Rua Conde de Itú, nº 900, no Jardim Lavapés, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 324,58m² e a área comum de 279,82m², na qual já se acham incluídas as áreas referentes a 01 depósito indeterminado e a 05 vagas indeterminadas destinadas à guarda de igual número de automóveis de passeio, sujeitos ao auxilio de manobrista, na garagem coletiva localizada nos 1º e 2º subsolos, perfazendo a área total de 604,40m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 8,5610% no terreno condominial. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro feito sob o nº 9 na matrícula nº 279.231.
CONTRIBUINTE:- 088.223.0026-2, em área maior.

PROPRIETÁRIA:- INCORBASE INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 45.886.025/0001-72, com sede nesta Capital, na Avenida Aratãs, nº 772, Moema.

REGISTROS ANTERIORES:- R.4/M.138.491 e R.1/M.279.230, feitos em 22/06/1997 -(M.279.231) - deste Serviço Registral.

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

Av.1/317.074:- a) Conforme o registro feito sob o nº 5, em 11 de julho de 2000, na matrícula nº 279.231, verifica-se que por instrumento particular de 10 de junho de 2000, com força de escritura pública, INCORBASE INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., já qualificada, HIPOTECOU o imóvel, juntamente com outros, ao BANCO SANTANDER BRASIL S/A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 61.472.676/0001-72, com sede nesta Capital, na Rua Amador Bueno, nº 474, para garantia da dívida de R$ 2.500.000,00, com vencimento final em 10 de novembro de 2002, com juros à taxa de 14,00% ao ano, sendo que durante o prazo de empréstimo de 30 meses, correspondendo 24 meses para a construção e 06 meses para a comercialização, a devedora pagará apenas os juros, na forma do título. Fiadores:- JOSÉ FERNANDO GULLO, RG nº 2.681.112-SSP/SP, CPF nº 042.664.988-53, engenheiro, e sua mulher ISABEL MARIA DE LORENZO GULLO, RG nº 2.751.258-SSP/SP, CPF nº 189.339.828-50, química, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Praça Renzo Pagliari, nº 36; FERNANDO DE LORENZO GULLO, RG nº 22.817.828-9-SSP/SP, CPF nº 189.339.858-75,

- Continua no verso -

Integram a circunscrição imobiliária de competência deste Serviço de Registro de Imóveis 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.

engenheiro, e sua mulher ANA CAROLINA DINIZ GULLO, RG nº 23.557.994-4-SSP/SP, CPF nº 213.445.568-33, do lar, brasileiros, casados sob o regime da separação total de bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob o nº 6.159, livro nº 3 - Registro Auxiliar, do 18º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua São Paulo Antigo, nº 339; e ZPG PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 69.219.061/0001-40, com sede nesta Capital, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 714, 12º andar, conjunto 121. Interveniente construtora:- INCORBASE INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., já qualificada. Valor da garantia: R$ 584.806,00; e b) conforme a averbação feita sob o nº 6, em 11 de julho de 2000, na matrícula nº 279.231, verifica-se que por instrumento particular de 10 de junho de 2000, com força de escritura pública, a devedora INCORBASE INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., já qualificada, cedeu fiduciariamente ao BANCO SANTANDER BRASIL S/A., já qualificado, todos os seus direitos creditórios resultantes da alienação do empreendimento ou de cada uma de suas unidades.
Data da Matrícula:-

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

Av.2/317.074:- Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço.
Data da Matrícula.

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

Av.3/317.074:- Por instrumento particular de 20 de junho de 2000, com força de escritura pública, BANCO SANTANDER BRASIL S/A, na qualidade de credor hipotecário; INCORBASE INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA, na qualidade de devedora; JOSÉ FERNANDO GULLO; ISABEL MARIA DE LORENZO GULLO; FERNANDO DE LORENZO GULLO; ANA CAROLINA DINIZ GULLO; e ZPG PARTICIPAÇÕES LTDA, na qualidade de fiadores e devedores solidários, todos já qualificados, aditaram o instrumento particular de 10 de junho de 2000, com força de escritura pública, que deu origem ao registro nº 5 feito na matrícula nº 279.231, mencionado na Av.1, para constar que, em virtude prorrogação do prazo de carência, ficam alteradas as datas das liberações das parcelas; e a data do vencimento do contrato, anteriormente prevista para 10/11/2002, ocorrerá em

- Continua na ficha 02 -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula 317.074 | ficha 02

Continuação

10/12/2002, ficando ratificados em todos os seus termos, as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial celebrado em 10 de junho de 2000, que não tenham sido modificados pelo presente instrumento.
Data:- 05 de dezembro de 2002.

Marcus Vinícius de Oliveira
Escrevente Autorizado

Av.4/317.074:- Por instrumento particular de 02 de dezembro de 2.002, com força de escritura pública, *BANCO SANTANDER BRASIL S/A.*, na qualidade de credor hipotecário; *INCORBASE INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA.*, na qualidade de devedora; *JOSÉ FERNANDO GULLO*; *ISABEL MARIA DE LORENZO GULLO*; *FERNANDO DE LORENZO GULLO*; *ANA CAROLINA DINIZ GULLO*; e *ZPG PARTICIPAÇÕES LTDA*, na qualidade de fiadores e devedores solidários, todos já qualificados, aditaram o instrumento particular de 10 de junho de 2000, aditado em 20 de junho de 2000, com força de escritura pública, que deu origem ao registro nº 5 da matrícula nº 279.231, mencionados nas Avs. 1 e 3 desta matrícula para constar que, em virtude da prorrogação do prazo de pagamento da dívida, ficando alterada a data do vencimento do contrato, anteriormente prevista para 10/12/2002, que ocorrerá em 10/04/2003, ficando ratificados em todos os seus termos, as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial celebrado em 10 de junho de 2000 aditado em 20 de junho de 2000, que não tenham sido modificados pelo presente instrumento.-
Data:- 07 de janeiro de 2003.

Paulo de Souza Silva Júnior
Escrevente Autorizado

Av.5/317.074:- Por instrumento particular de 10 de abril de 2.003, procede-se o CANCELAMENTO do registro e averbação referentes a hipoteca, mencionados na Av.1, e das Avs. 3 e 4 de retificação, com relação ao Imóvel desta matrícula, por autorização do credor *BANCO SANTANDER BRASIL S/A.*
Data:- 19 de maio de 2003.

TARSIS CALEMI EMMERICH
Escrevente Substituto

---

continua no verso

matrícula 317.074 | ficha 02 verso

Av.6/317.074:- CONTRIBUINTE
Pela escritura lavrada em 08 de dezembro de 2009, pelo 24º Tabelião de Notas desta Capital, no livro nº 3745, páginas 123/126, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte 088.223.0090-4, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 06/01/2010, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.
Data:- 13 de janeiro de 2010.

Vicente de Aquino Calemi
Oficial Substituto

Av.7/317.074:- RAZÃO SOCIAL
Pela escritura lavrada em 08 de dezembro de 2009, pelo 24º Tabelião de Notas desta Capital, no livro nº 3745, páginas 123/126, INCORBASE INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., teve sua denominação social alterada para INCORBASE ENGENHARIA LTDA., conforme prova o instrumento particular de alteração de contrato social de 01 de julho de 2009, devidamente registrado sob o nº 417.754/09-7 em 27/10/2009 na JUCESP.
Data:- 13 de janeiro de 2010.

Vicente de Aquino Calemi
Oficial Substituto

R.8/317.074:- VENDA E COMPRA
Pela escritura lavrada em 08 de dezembro de 2009, pelo 24º Tabelião de Notas desta Capital, no livro nº 3745, páginas 123/126, INCORBASE ENGENHARIA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 45.886.025/0001-72, com sede nesta Capital na Avenida Rouxinol, nº 1041, conjunto 1901, Indianópolis, vendeu o imóvel a ALVARO GOMES DA SILVA JUNIOR, portador da carteira de identidade RG nº 4.546.286-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 481.397.268-34, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com SILVANA MARIA GOMES DA SILVA, portadora da carteira de identidade RG nº 5.683.047-6-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 054.815.028-10, brasileiros, comerciantes, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Joaquim José Esteves, nº 51, casa 23, Alto da Boa Vista, pelo preço de R$ 1.068.675,76, em cumprimento ao instrumento

- Continua na ficha 03 -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula	ficha
317.074	03

Continuação

particular de compromisso de venda e compra de 07/10/1999, não registrado.
Data:- 13 de janeiro de 2010.

Vicente de Aquino Galemi
Oficial Substituto

R.9/317.074:- VENDA E COMPRA
Pelo instrumento particular de 27 de maio de 2011, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, ALVARO GOMES DA SILVA JUNIOR, portador da carteira de identidade RG nº 4.546.286-0-SSP/SP, administrador de empresas, e sua mulher SILVANA MARIA GOMES DA SILVA, já qualificados, venderam o imóvel a CARLOS ROBERTO DE MENEZES, portador da carteira nacional de habilitação CNH nº 025901111707-CONTR/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 074.541.118-58, diretor de empresas, e sua mulher JAQUELINE DE CÁSSIA RIBEIRO DE MENEZES, portadora da carteira de identidade RG nº 34.982.000-4-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 050.227.808-01, profissional de letras, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Conde de Itú, 900, Ap 61, Alto da Boa Vista, pelo preço de R$1.200.000,00. Base de Cálculo/ITBI:- R$1.200.000,00.
Data:- 24 de junho de 2011.

Roge Ferraz de Campos
Escrevente Autorizado

R.10/317.074:- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
Pelo instrumento particular de 27 de maio de 2011, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, CARLOS ROBERTO DE MENEZES e sua mulher JAQUELINE DE CÁSSIA RIBEIRO DE MENEZES, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel, em garantia, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, pelo valor de R$494.557,94, pagável por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais anuais à taxa nominal de 10,9350% e efetiva de 11,5000%, sendo que, na opção pelos devedores fiduciantes, na data da assinatura do instrumento, pelo débito dos encargos mensais vinculados ao financiamento em conta corrente mantida na Caixa ou em folha de pagamento, os juros anuais serão reduzidos para a taxa nominal de 10,4815% e efetiva de 11,0001%, vencendo-se a primeira em 27/06/2011, reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente, na

- Continua no verso -

matrícula 317.074 | ficha 03 verso

forma do título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R$1.200.000,00.
Data:- 24 de junho de 2011.

Rogê Ferraz de Campos
Escrevente Autorizado

Av.11/317.074: PENHORA (Prenotação nº 1.213.267 - 24/01/2018)
Pela decisão de 29 de janeiro de 2018, servindo como termo de penhora, do Juízo de Direito da 2ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Regional II - Santo Amaro, desta Capital, extraída dos autos (processo nº 1025638.22.2017.8.26.0002) da ação de execução de título extrajudicial movida por **CONDOMÍNIO VICTORIA PARK**, CNPJ/MF nº 05.474.035/0001-86 em face de **CARLOS ROBERTO DE MENEZES**, CPF/MF nº 074.541.118-58 e **JAQUELINE DE CÁSSIA RIBEIRO DE MENEZES**, CPF/MF nº 050.227.808-01, **os direitos reais expectativos** de aquisição de que os executados são titulares sobre o imóvel, conforme registros feitos sob os nºs 9 e 10, foram **penhorados**, para garantia da dívida de R$49.821,49, tendo sido nomeado depositário os executados.
Data: 19 de fevereiro de 2018.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
PAMELLA SIQUEIRA CESCO:05261676967
Hash: 90275782553C9CB509D29249311E46F3
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.12/317.074: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.364.692 - 21/07/2021)
Pelos requerimentos de 28 de fevereiro de 2024 e 03 de abril de 2024, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 08 de dezembro de 2023, que informa sobre a intimação dos fiduciantes e quanto ao decurso do prazo de 15 dias sem que tivesse ocorrido a purgação da mora em que foram constituídos 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$2.291.660,00, 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 aos devedores, 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

Continua na ficha 04

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

CNM: 111179.2.0317074-30

Matrícula: 317.074

Ficha: 04

e locais dos leilões a serem efetuados.
Data: 11/04/2024

Selo digital: 1111793310000001832847245
Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.
Escrevente autorizado: CAMILA DA SILVA SOUTO DE SOUZA
Hash: 1364692-FDD68DC9-0AB6-4443-9557-4105128BD88C

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, 18 de Abril de 2024

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

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

11117939100000000822290210