



11RI 02402225 0001

Etiqueta Arisp  
S26040563920DValide 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: 111179.2.0277279-08

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL**11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS**  
de São Paulo

matrícula

277.279

ficha

01

São Paulo, 26 de dezembro de 19 96.

**IMÓVEL:- APARTAMENTO DUPLEX Nº 1.901** localizado nos 19º e 20º pavimentos do "EDIFÍCIO JARDIN DE CHAUMONT", situado à Rua Nelson Gama de Oliveira, nº 143, Rua Olavo Leite e Rua Delegado Moraes Novaes, na Vila Andrade, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa real de 190,16m², a área privativa real de terraço de 42,26m², mais a área privativa real de garagem de 66,24m² referente às vagas nºs **24,25,26, 27,28 e 29** do 1º Subsolo, para a guarda de igual número de veículos de passeio; e a área de uso comum real de 167,44m² na qual já se acha incluída a área referente a 01 depósito indeterminado localizado no 3º, 2º ou 1º subsolos, perfazendo a área total real de 466,10m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,03675 no terreno condominial. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 6 feito na Matrícula nº 266.738.

**Contribuintes** 169.223.0021-0/0022-9/0023-7/0024-5/0025-3/0026-1/0027-1/0028-8, em área maior.

**PROPRIETÁRIA:- CONSTRUTORA LÍDER LTDA.**, inscrita no CGC/MF sob nº 17.429.010/0001-40, com sede na Avenida Raja Gabaglia, nº 615, bairro Cidade Jardim, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais.

**REGISTROS ANTERIORES:-** Registros nºs 7, 5, 7, 6, 7, 4, 4 e 3 feitos em 13 de fevereiro de 1995, respectivamente, nas Matrículas nºs 18.419, 20.409, 20.410, 20.411, 84.864, 102.023, 225.155 e 253.278 (M.266.738), todas deste Serviço Registral.

**VICENTE DE AQUINO CALEMI**  
Oficial Substituto

**Av.1/277.279** - Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço.  
Data da Matrícula.

**VICENTE DE AQUINO CALEMI**  
Oficial Substituto

R.2/277.279: Por escritura de 28 de abril de 1997, do 2º Cartório de Notas desta Capital, Lv. 1827 - Fls. 215, **CONSTRUTORA LÍDER LTDA.**, vendeu o imóvel a **CLEONICE DA GAMA SANTOS**, RG nº 5.328.030/SP e CPF nº 839.844.968/34, brasileira, divorciada, do lar, residente e domiciliada nesta Capital, na Avenida Albert Einstein nº 306, pelo preço de R\$ 390.000,00, em cumprimento ao compromisso de venda e compra de 29/11/96 não registrado.

Data:- 19 de maio de 1997.

**JOSE PINHO**

Escrevente Autorizado

Continua no verso

Integram a circunscrição imobiliária: Valide este documento, clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HELMC-ZJGPK-K9BRE-FEN83> Verificador: Mariana Elian C. M. Soares

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 02402225 0001

Etiqueta Arisp  
S26040563920D

Valide aqui  
este documento

CNM: 111179.2.0277279-08

matrícula

277.279

ficha

01

verso

**Av.3/277.279:- CONTRIBUINTE**

Pelo instrumento particular de 15 de outubro de 2012, 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 imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte 169.223.0216-7, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 31/10/2012, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.  
Data: 31 de outubro de 2012.

Vicente de Aquino Calemi  
Oficial Substituto

**R.4/277.279:- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Pelo instrumento particular de 15 de outubro de 2012, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, CLEONICE DA GAMA SANTOS, divorciada, professora, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Nelson Gama de Oliveira, nº 143, apto. duplex nº 1901, Santo Amaro, já qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel, em garantia, a BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.237.367/0001-80, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista, nº 1374, 16º andar, pelo valor de R\$255.788,83, pagável por meio de 240 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 15/11/2012, com a taxa de juros nominal anual de 13,9699% e efetiva anual de 14,9000%, reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente, na forma do título. Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$1.263.000,00.  
Data: 31 de outubro de 2012.

Vicente de Aquino Calemi  
Oficial Substituto

**Av.5/277.279:- EMISSÃO DE CÉDULA**

Pelo instrumento particular de 15 de outubro de 2012, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA, já qualificada, emitiu nos termos do artigo 18, § 5º da Lei Federal nº 10.931/2004, a Cédula de Crédito Imobiliário Integral nº 3131, série 2012, datada de 15/10/2012, no valor de R\$255.788,83, lastreada pela alienação fiduciária objeto do registro nº 4, com prazo inicial em 15/11/2012 e

- Continua na ficha 02 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HELMC-ZJGPK-K9BRE-FEN83>



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 02402225 0001

Valide aqui  
este documentoEtiqueta Arisp  
S26040563920D

CNM: 111179.2.0277279-08

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

matrícula

277.279

ficha

02

Continuação

final em 15/10/2032, tendo como instituição custodiante a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, sala 205, Barra da Tijuca.

Data: 31 de outubro de 2012.

Vicente de Aquino Galemi  
Oficial Substituto

**Av.6/277.279: PENHORA (Prenotação 1.427.957 - 02/09/2022)**

Pela certidão de 02 de setembro de 2022, do Juízo de Direito da 9ª 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 1075032-56.2021.8.26.0002) da ação de execução civil movida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDIN DE CHAUMONT**, CNPJ nº 01.614.560/0001-07, em face de **CLEONICE DA GAMA SANTOS**, CPF nº 839.844.968-34, **os direitos reais expectativos** de aquisição sobre o imóvel, foram **penhorados**, para garantia da dívida de R\$50.507,89, tendo sido nomeada depositária a executada. Consta da certidão que eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.

Data: 08 de setembro de 2022.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*

LUCIANE DIAS FRANCO:27552587806

Hash: A79FB951E093D380BC19E371A804BDBF

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

**Av.7/277.279: CANCELAMENTO DE PENHORA (Prenotação nº 1.476.949 - 27/07/2023)**

Pela decisão de 11 de julho de 2023, servindo como ofício, do Juízo de Direito da 9ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro, desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, proferida nos autos (processo nº 1075032-56.2021.8.26.0002) da ação de execução de título extrajudicial movida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDIN DE CHAUMONT** em face de **CLEONICE DA GAMA SANTOS**, o MM. Juiz de Direito Dr. Adilson Araki Ribeiro determinou que se procedesse o **cancelamento** da averbação nº 6 de penhora, tendo em vista que a ação foi julgada extinta nos termos

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HELMC-ZJGPK-K9BRE-FEN83>

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 02402225 0001

Etiqueta Arisp  
S26040563920D

Valide aqui  
este documento

CNM: 111179.2.0277279-08

matrícula

277.279

ficha

02

verso

do artigo 924, II, do CPC.

**Data: 28 de julho de 2023.**

(Selo digital: 111179331000000157978723T)

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.*

*Escrevente autorizado: ANDERSON FERRARI LOPES*

*Hash: 1476949-5EFC1F06-94AC-4704-BC90-E26276B53223*

**Av.8/277.279: CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.497.409 – 05/12/2023)**

Pelo instrumento particular de 08 de dezembro de 2015, a **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA**, CNPJ nº 62.237.367/0001-80, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista, nº 1374, 6º andar, deu quitação ao devedor e autorizou a presente averbação para constar o **cancelamento** da propriedade fiduciária constituída pelo registro nº 4, e averbação nº 5 de emissão de cédula, nos termos e para os fins do artigo 25 da Lei 9.514/97. Foi apresentada declaração de 02 de agosto de 2021, da **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, já qualificada, na qualidade de instituição custodiante, da qual consta que em 02/08/2021 a detentora da Cédula de Crédito Imobiliário objeto da averbação nº 5, era a **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA**.

**Data: 14 de dezembro de 2023.**

(Selo digital: 111179331000000172760423J)

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.*

*Escrevente autorizado: RICKSON ANDRADE GUIMARAES*

*Hash: 1497409-45273377-9B28-4E9A-AB75-8B944D822323*

**R.9/277.279: VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.509.770 - 29/02/2024)**

Pela escritura lavrada em 16 de fevereiro de 2024, pelo 15º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 3515, página 99, **CLEONICE DA GAMA SANTOS**, divorciada, professora, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Nelson Gama de Oliveira, nº 143, Apto 1.901, já qualificada, representada por seu procurador Edson Portilho de Magalhães, CPF/MF nº 111.465.078-10, **vendeu o imóvel a JOEL SOUZA BORGES**, RG nº 43.493.441-0-SSP/SP, CPF/MF nº 431.182.388-60, brasileiro, solteiro, maior, do comércio, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Gaita de Foles, nº 386, pelo preço de R\$800.000,00.

**Data: 07/03/2024**

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HELMC-ZJGPK-K9BRE-FEN83>



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 02402225 0001

Etiqueta Arisp  
S26040563920DValide aqui  
este documento**11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

CNM

111179.2.0277279-08

Matricula

277.279

Ficha

03

*Selo digital: 1111793210000001798632245**Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.**Escrevente autorizado: PATRICIA TIEMI TOYOYAMA**Hash: 1509770-AD938C17-4B0C-4822-AC51-768DFCF8CB82***R.10/277.279: VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.527.962 - 07/06/2024)**

Pelo instrumento particular de 31 de maio de 2024, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **JOEL SOUZA BORGES**, RG nº 43.493.441-0-SSP/SP, CPF/MF nº 431.182.388-60, brasileiro, solteiro, maior, construtor civil, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Nelson Gama de Oliveira, nº 143, apartamento 1.901, Vila Andrade, **vendeu o imóvel a ADRIANO DA SILVA TEIXEIRA**, RG nº 557893239-SSP/MT, CPF/MF nº 235.099.838-07, brasileiro, solteiro, maior, empresário, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua da Gaita de Foles, nº 386, Jardim Santa Zelia, pelo preço de R\$2.500.000,00.

Data: 13/06/2024

*Selo digital: 1111793210000001910679249**Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.**Escrevente autorizado: RAPHAEL OLIVEIRA LIMA**Hash: 1527962-C9100855-740C-4786-9CF2-69290352C572***R.11/277.279: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.527.962 - 07/06/2024)**

Pelo instrumento particular de 31 de maio de 2024, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **ADRIANO DA SILVA TEIXEIRA**, 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\$1.218.568,04, pagável por meio de 420 prestações mensais e sucessivas, com juros anuais à taxa efetiva de 12,4900% e nominal de 11,8273%, sendo a taxa mensal efetiva de 0,9856% e nominal de 0,9856%, vencendo-se a primeira prestação em 30/06/2024, reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente, na forma do título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$1.709.000,00.

Data: 13/06/2024

*Selo digital: 111179321000000191068024Q**Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.**Escrevente autorizado: RAPHAEL OLIVEIRA LIMA**Hash: 1527962-C9100855-740C-4786-9CF2-69290352C572*

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HELMC-ZJGPK-K9BRE-FEN83>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 02402225 0001

Etiqueta Arisp  
S26040563920D

Valide aqui  
este documento



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HELMC-ZJGPK-K9BRE-FEN83>

Matricula

277.279

Ficha

03

Verso

CNM

111179.2.0277279-08

**Av.12/277.279: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.631.697 - 10/12/2025)**

Pelo requerimento de 23 de março de 2026, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 12 de fevereiro 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 do credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado, tendo sido atribuído como valor consolidado da dívida objeto da cobrança a importância de R\$1.709.000,00, 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 ao devedor, 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: 16/04/2026

Selo digital: 111179331000000274248226C

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada

CELSO APARECIDO LEITE BARROSO

Escrevente Autorizado

CAROLINE LIMA COSTA.

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NA PRÓXIMA PÁGINA →

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 02402225 0001

Etiqueta Arisp  
S26040563920D

Valide aqui  
este documento



*CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme dispõe o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015/73, 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 17/04/2026.*

*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, 20 de Abril de 2026

Abraao Dantas de Oliveira  
Escrevente Autorizado

**11º OFICIAL DE REG.DE IMÓVEIS**

Cartório	R\$	45,88
Estado	R\$	13,04
Sefaz	R\$	8,92
Registro Civil	R\$	2,41
Tribunal de Justiça	R\$	3,15
Min. Público	R\$	2,20
Imposto s/serviços	R\$	0,94
<b>T O T A L</b>	<b>R\$</b>	<b>76,54</b>

Custas ao Estado e à Secretaria da Fazenda recolhidas por verba.

Valores correspondentes ao custeio do Registro Civil e ao Tribunal de Justiça repassados aos órgãos arrecadadores.

**Solicite Certidões também pelo nosso site: [www.11ri.com.br](http://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>



1111793C3000000274592426H

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HELMC-ZJGPK-K9BRE-FEN83>

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

