



11RI 01635122

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: 111179.2.0412542-67

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

CNS Nº 11.117-9

matrícula

412.542

ficha

01

São Paulo, 20 de outubro de 2014.

IMÓVEL:- APARTAMENTO TIPO B nº 116, localizado no 11º andar do empreendimento denominado **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MAIS ARES MORUMBI"**, situado à Rua Francisco José da Silva, nº 352, Rua José da Silva Ribeiro e Viela 58, na Vila Andrade, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 51,130m², a área comum de 20,725m², perfazendo a área total de 71,855m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,004701 do terreno e das coisas comuns do condomínio e tocando-lhe a quota de participação de 0,004701 sobre as despesas de condomínio. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 11 na Matrícula nº 379.145 deste Serviço Registral.

Contribuintes:- 171.222.0010-7, 171.222.0011-5, 171.222.0012-3, 171.222.0013-1, 171.222.0014-1, 171.222.0051-4, 171.222.0052-2, 171.222.0053-0, 171.222.0054-9 e 171.222.0055-7 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, à Rua Alvarenga, 551.

REGISTROS ANTERIORES:- R.6/M.21.190 feito em 30/09/2010; R.1/M.369.531 feito em 06/10/2010; e R.2/M.372.348 feito em 04/01/2011, todos deste Serviço Registral, (Matr.375.040 e Matr.379.145).

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
PAULO EDUARDO PADOAN DA SILVA:26069036840 - 16/10/2014
Hash: 6C3157D85B8A768567AF9BDBFF282282
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Av.1/412.542 - REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.091.322 - 29/09/2014)

1) Conforme o registro nº 6, feito em 22 de agosto de 2012 na matrícula nº 379.145 deste Serviço Registral, e averbação nº 9 de aditamento, feita nesta data na referida matrícula nº 379.145 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 28 de junho de 2012, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 4.380/64, MARQUES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, já qualificada, hipotecou o imóvel, juntamente com outras unidades autônomas do empreendimento, com exceção dos apartamentos nºs 31, 32, 33, 34, 35, 36, 61 e 165 e vagas simples tipo M nºs 54 e 59, vagas duplas do tipo P/M vinculadas a Depósitos sob nºs 35/36 vinculada ao Depósito nº 15, 41/42 vinculada ao Depósito nº 05 e 43/44 vinculada ao Depósito nº 07, localizadas no 3º subsolo, e 90/91 vinculada ao Depósito nº 20, localizada no 2º subsolo, 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

- Continua no verso -



11RI 01635122

CNM: 111179.2.0412542-67

matrícula

412.542

ficha

01

verso

Kubitschek, nºs 2041 e 2235 - Bloco A, Vila Olímpia, para a garantia da dívida de R\$6.000.000,00, com juros à taxa nominal mensal de 0,7974% e efetiva anual de 10,0000%, com prazo total de financiamento de 36 meses, iniciando-se em 28/06/2012 e data de vencimento em 06/07/2015, na forma e condições estabelecidas no título. Figuram como fiadores: PAULO DENIZ MARQUES DA COSTA, RG nº 4.622.119-SSP/SP, CPF/MF nº 288.133.758-91, brasileiro, administrador de empresas, e sua mulher ELISABETTA SPAZIANI MARQUES DA COSTA, RNE nº W484547-9/DPMAF, CPF/MF 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. Figura como interveniente construtora: MARQUES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, já qualificada. Valor da garantia: R\$2.906.800,00; e 2) Conforme a averbação nº 7, feita em 22 de agosto de 2012 na Matrícula nº 379.145 deste Serviço Registral, e averbação nº 9 de aditamento, feita nesta data na referida matrícula nº 379.145 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 28 de junho de 2012, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 4.380/64, MARQUES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, já qualificada, cedeu fiduciariamente ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A., já qualificado, todos e quaisquer direitos creditórios de sua titularidade, atuais e futuros, decorrentes da comercialização das unidades do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MAIS ARES MORUMBI", com exceção dos apartamentos nºs 31, 32, 33, 34, 35, 36, 61 e 165 e vagas simples tipo M nºs 54 e 59, vagas duplas do tipo P/M vinculadas a Depósitos sob nºs 35/36 vinculada ao Depósito nº 15, 41/42 vinculada ao Depósito nº 05 e 43/44 vinculada ao Depósito nº 07, localizadas no 3º subsolo, e 90/91 vinculada ao Depósito nº 20, localizada no 2º subsolo.

Data da Matrícula.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
PAULO EDUARDO PADOAN DA SILVA:26069036840 - 16/10/2014
Hash: 6C3157D85B8A768567AF9BDBFF282282
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Av.2/412.542 - REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.091.322 - 29/09/2014)

Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço, conforme faculta o item 55, letra "a", do Provimento CG nº 37/2013 - 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
PAULO EDUARDO PADOAN DA SILVA:26069036840 - 16/10/2014
Hash: 6C3157D85B8A768567AF9BDBFF282282
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

- Continua na ficha 02 -



11RI 01635122

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulomatrícula
412.542ficha
02

Continuação

Av.3/412.542:- **CANCELAMENTO DE HIPOTECA** (Prenotação nº 1.103.975 - 28/01/2015)

Pelo instrumento particular de 26 de dezembro de 2014, 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: 05 de fevereiro de 2015

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
LUCIANE DIAS FRANCO:27552587806
Hash: 2B37C278DB51991544C9831631C8C78A
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

R.4/412.542:- **VENDA E COMPRA** (Prenotação nº 1.128.013 - 22/09/2015)

Pelo instrumento particular de 01 de setembro de 2015, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, **MARQUES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, já qualificada, **vendeu** o imóvel a **MONTERRAT BAXAULI MOSCARDO RAMPANI**, RG nº 17.423.823-X-SSP/SP, CPF/MF nº 085.208.848-57, gerente, e seu marido **MARCELO RAMPANI**, RG nº 14.517.926-6-SSP/SP, CPF/MF nº 066.169.948-05, empresário, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Dr. José de Andrade Figueira, nº 374, apto 63, Edifício Forest Hills, Bairro Vila Suzana, pelo preço de R\$310.000,00.

Data: 25 de setembro de 2015.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
CARLOS MARQUES VIEIRA:17118459810
Hash: 2E10180EC7AB05FD0771F97937336D3F
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

R.5/412.542:- **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** (Prenotação nº 1.128.013 - 22/09/2015)

Pelo instrumento particular de 01 de setembro de 2015, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, **MONTERRAT BAXAULI MOSCARDO RAMPANI** e seu marido **MARCELO RAMPANI**, já qualificados, **alienaram fiduciariamente o imóvel, em garantia, juntamente com outro, a CAIXA CONSÓRCIOS S/A. ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.349.595/0001-09, com sede em Brasília, Distrito Federal, no Setor Comercial Norte, Quadra 1, Bloco A, loja 17, térreo, Edifício Number One, pelo valor de R\$181.286,08, correspondente ao débito dos devedores, em razão de sua participação no grupo de consórcio 1006 da cota 0329, pagável pelo prazo de amortização remanescente de 180 prestações mensais, no valor de R\$1.340,90, cada uma, reajustável pelo INPC, a serem pagas todo dia 10 de cada mês, na forma e condições estabelecidas no título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$325.000,00, inclusive o valor de outro imóvel. Integra, também, a presente

Continua no verso



11RI 01635122

matrícula

412.542

ficha

02

verso

garantia o imóvel objeto da matrícula nº 412.784, deste Serviço Registral.
Data: 25 de setembro de 2015.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
CARLOS MARQUES VIEIRA:17118459810
Hash: 2E10180EC7AB05FD0771F97937336D3F
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.6/412.542:- **CONSÓRCIO** (Prenotação nº 1.128.013 - 22/09/2015)
Pelo instrumento particular de 01 de setembro de 2015, 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 alienação fiduciária objeto do registro nº 5 foi feita em decorrência do Sistema de Consórcios, em nome da administradora **CAIXA CONSÓRCIOS S/A, ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS**, na qualidade de gestora dos negócios do grupo e de mandatária de seus interesses e direitos; sendo certo que, em conformidade com o disposto no artigo 5º, §5º, da Lei Federal nº 11.795/08, os bens e direitos adquiridos pela administradora em nome do grupo de consórcio, inclusive os decorrentes de garantia, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o seu patrimônio, observado que: I - não integram o ativo da administradora; II - não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; III - não compõem o elenco de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV - não podem ser dados em garantia de débito da administradora.

Data: 25 de setembro de 2015.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
CARLOS MARQUES VIEIRA:17118459810
Hash: 2E10180EC7AB05FD0771F97937336D3F
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.7/412.542: **RAZÃO SOCIAL** (Prenotação nº 1.635.425 - 05/01/2026)
Pelo instrumento particular de 05 de janeiro de 2026, foi solicitada a presente averbação a fim de constar que a **CAIXA CONSÓRCIOS S/A, ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS** teve sua denominação social alterada para **CNP CONSÓRCIO S/A - ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS**, conforme prova a ata de assembleia extraordinária realizada em 04/03/2022, devidamente registrada sob o nº 1867494, em 06/07/2022, na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Distrito Federal - JUCIS/DF.
Data: 19/01/2026

Selo digital: 111179331000000263213926C
Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada


ANDREA CRISTINA ARAUJO SILVA.

Continua na ficha 03



11RI 01635122

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

CNM

111179.2.0412542-67

Matricula

412.542

Ficha

03

Av.8/412.542: CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.635.122 - 02/01/2026)

Pelo requerimento de 30 de abril de 2026, foi autorizada a presente averbação a fim de constar **que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte 171.222.0803-5**, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 29/04/2026, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data: 12/05/2026

Selo digital: 111179331000000278339926Q

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada

PATRICIA TIEMI TOYOYAMA.

Av.9/412.542: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.635.122 - 02/01/2026)

Pelo requerimento de 30 de abril de 2026, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 25 de fevereiro de 2026, que informa sobre a intimação dos fiduciários 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, juntamente com o imóvel da matrícula nº 412.784**, em nome do credor fiduciário **CNP CONSÓRCIO S/A - ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS**, já qualificado, tendo sido atribuído como valor consolidado da dívida objeto da cobrança a importância de R\$310.000,00, 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 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 e locais dos leilões a serem efetuados.

Data: 12/05/2026

Selo digital: 111179331000000278340126D

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada

PATRICIA TIEMI TOYOYAMA.

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NO VERSO →



11RI 01635122

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 18/05/2026. 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 registraes 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, 18 de Maio de 2026

*Janaina dos Santos Coelho
Escrivente 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>



111179391000000261482626V