



Valide aqui
este documento



11RI 01660945

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: 111179.2.0459228-77

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matricula

459.228

ficha

01

São Paulo, 06 de julho de 2020.

IMÓVEL:- VAGA SIMPLES TIPO (G) GRANDE nº 75, localizado no 2º subsolo do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PASSEIO MORUMBI**", situado na Rua Carvalho de Freitas, nº 497, Rua Maria José da Conceição e Rua Castelhana, na Vila Andrade, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 13,750m², a área comum coberta de 17,750m², a área comum descoberta de 4,409m², perfazendo a área total de 35,909m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,001662 do terreno e das coisas comuns do condomínio e tocando-lhe a cota de participação de 0,001662 nas despesas de condomínio. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 7 na matrícula nº 412.121 deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTES:- 169.202.0001-4/ 0002-2/ 0003-0/ 0018-9/ 0019-7/ 0020-0/ 0021-9/ 0022-7 e 0023-5, em área maior.

PROPRIETÁRIA:- MARQUES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., inscrita no CNPJ/MF nº 01.521.433/0001-55, com sede nesta Capital, na Rua Alvarenga, nº 551.

REGISTROS ANTERIORES:- R.6/M.38.243, R.6/M.38.244, R.4/M.221.640, R.7/M.55.435, R.7/M.38.248, R.6/M.38.249, R.6/M.38.250, R.6/M.38.251 e R.6/M.38.252, feitos em 04 de setembro de 2014 - (M.412.121), deste Serviço Registral.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ROBERTO BATISTA DA COSTA:03016937816

Hash: 41A42B8D971081E4FD8BC56FD158111B

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

Av.1/459.228:- REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.306.427 - 04/06/2020)

Conforme a averbação nº 2, feita em 10 de outubro de 2014, na matrícula nº 412.121 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento de 06 de outubro de 2014, e conforme Termo de Responsabilidade de Preservação de Área Verde nº 005/2014, emitido no processo administrativo nº 2013-0.356.281-9, em 08/08/2014, memorial descritivo e planta, e a vista do que determina a Resolução Conjunta SMA/IBAMA/SP nº 02/04, nos seus artigos 2º e 7º, e o termo de convênio firmado entre a CETESB e SVMA (processo SMA 050/2007 e SVMA 2007-0.191.265-7), no terreno condominial existe uma **ÁREA VERDE**, com área de 713,39m² ou 21,32% da área total desta matrícula, com a seguinte descrição: inicia a descrição no ponto 01, no limite do terreno confrontante com o lote 04 e a Rua Castelhana, daí segue em sentido oeste, pelo limite do terreno, pela distância de 49,50m, até encontrar o ponto 02, daí segue em sentido Sudoeste, em arco, pela distância de 8,00m com raio de 5,82m, até atingir o ponto 03, daí segue em sentido Sudeste, em arco pela distância de 6,10m, com raio

- Continua no verso -

Integram a circunscrição imobiliária. Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3JCV9-PNTZ5-EF7RB-85UNN>

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.



11RI 01660945

Valide aqui
este documento

CNM: 111179.2.0459228-77

matrícula

459.228

ficha

01

verso

8,77m, até atingir o ponto 04, daí deflete à direita, em ângulo de 185°2'27", pela distância de 9,04m até atingir o ponto 05, daí deflete à esquerda, em ângulo de 90°0'0", pela distância de 1,31m, até atingir o ponto 06, daí deflete à direita, pelo ângulo de 270°0'0", pela distância de 1,81m, até atingir o ponto 07, daí deflete à esquerda, em ângulo de 90°0'0", pela distância de 6,80m, até atingir o ponto 08, daí deflete à direita, em ângulo de 223°31'6", pela distância de 11,62m, até atingir o ponto 09, daí deflete à esquerda, em ângulo de 90°0'0", pela distância de 3,95m, até atingir o ponto 10, daí deflete à direita em ângulo de 270°0'0", pela distância de 23,68m, até atingir o ponto 11, daí deflete à direita, em ângulo de 270°0'0", pela distância de 19,47m, até atingir o ponto 12, daí deflete à esquerda, em ângulo de 112°52'48", pela distância de 1,49m, até atingir o ponto 13, daí deflete à esquerda, em ângulo de 113°10'48", pela distância de 3,06m, até atingir o ponto 14, daí deflete a esquerda, pelo ângulo de 133°56'24", pela distância de 27,00m, até atingir o ponto 01, ponto inicial da descrição, encerrando uma área de 713,39m².

Data da matrícula.*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*

ROBERTO BATISTA DA COSTA:03016937816

Hash: 41A42B8D971081E4FD8BC56FD158111B

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)**Av.2/459.228:- REFERÊNCIA** (Prenotação nº 1.306.427 - 04/06/2020)

Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço, conforme faculta o item 53, letra "a", do Capítulo XX das 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*

ROBERTO BATISTA DA COSTA:03016937816

Hash: 41A42B8D971081E4FD8BC56FD158111B

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)**R.3/459.228: VENDA E COMPRA** (Prenotação nº 1.313.852 - 12/08/2020)

Pelo instrumento particular de 28 de julho de 2020, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **MARQUES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, já qualificada, **vendeu o imóvel a LUCIANA MAIOLI**, CNH nº 02314607352-DETRAN/SP, CPF/MF nº 261.724.778-38, brasileira, solteira, maior, empresária, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Marie Nader Calfat, nº 621, Apto. 54, Bloco 01, Jardim Ampliação, pelo preço de R\$19.203,72.

Data: 01 de setembro de 2020.*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*

CLAUDINEI GERALDES:10111645824

Hash: 95BEFF6D7E4B074192CFC34807657701

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)**Continua na ficha 02**Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3JCV9-PNTZ5-EF7RB-85UNN>



Valide aqui
este documento



11RI 01660945

CNM: 111179.2.0459228-77

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matricula

459.228

ficha

02

Continuação

R.4/459.228: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.313.852 - 12/08/2020) n
Pelo instrumento particular de 28 de julho de 2020, com força de escritura pública, nos
termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **LUCIANA MAIOLI**, solteira, maior, já
qualificada, **alienou fiduciariamente o imóvel, em garantia, juntamente com outro
imóvel**, ao **ITAU UNIBANCO S/A**, CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04, com sede nesta
Capital, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, pelo
valor de R\$269.690,00, pagável por meio de 360 prestações mensais e sucessivas,
com juros contratuais à taxa mensal efetiva de 0,5810% e nominal de 0,5810%,
correspondendo às taxas anuais efetiva de 7,2000% e nominal de 6,9727%, vencendo-
se a primeira em 28/08/2020, reajustáveis as prestações e o saldo devedor
monetariamente, na forma do título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público
leilão: R\$ 51.000,00. Integra também a presente garantia, o imóvel objeto da matrícula
nº 459.196.

Data: 01 de setembro de 2020.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

CLAUDINEI GERALDES:10111645824

Hash: 95BEFF6D7E4B074192CFC34807657701

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

**Av.5/459.228: CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº
1.581.517 - 18/03/2025)**

Pelo instrumento particular de 20 de janeiro de 2025 e instrumento particular de re-
ratificação de 05 de março de 2025, ambos com força de escritura pública, nos termos
e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, o **ITAU UNIBANCO S/A** deu quitação a
devedora e autorizou a presente averbação para constar o **cancelamento** da
propriedade fiduciária constituída pelo registro nº 4, nos termos e para os fins do artigo
25 da Lei 9.514/97.

Data: 21/03/2025

Selo digital: 1111793310000002254725259

*Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado CAMILA DA SILVA
SOUTO DE SOUZA; e assinado digitalmente pelo Oficial Plinio Antonio Chagas.*

Hash: A1581517-90DACDF7-1D89-4E2C-BCFD-915F5312E0DA

Av.6/459.228: CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.581.517 - 18/03/2025)

Pelo instrumento particular de 20 de janeiro de 2025 e instrumento particular de re-
ratificação de 05 de março de 2025, ambos com força de escritura pública, nos termos
e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, foi autorizada a presente averbação a fim de
constar **que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte nº
169.202.0226-2**, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org/docs/3JCV9-PNTZ5-EF7RB-85UNN>

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



11RI 01660945

Valide aqui
este documento

CNM: 111179.2.0459228-77
111179.2.0459228-77

matrícula
459.228

ficha
02
verso

em 19/03/2025, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.
Data: 21/03/2025

Selo digital: 1111793310000002254727255

*Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado CAMILA DA SILVA SOUTO DE SOUZA; e assinado digitalmente pelo Oficial Plinio Antonio Chagas.
Hash: A1581517-90DACDF7-1D89-4E2C-BCFD-915F5312E0DA*

R.7/459.228: VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.581.517 - 18/03/2025)

Pelo instrumento particular de 20 de janeiro de 2025 e instrumento particular de re-
ratificação de 05 de março de 2025, ambos com força de escritura pública, nos termos
e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **LUCIANA MAIOLI**, RG nº 25.407.159-4-
SSP/SP, CPF/MF nº 261.724.778-38, brasileira, solteira, maior, gerente de projetos,
residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Marie Nader Calfat, nº 621, apto 54,
Jardim Ampliação, **vendeu o imóvel a LEANDRO FERNANDES PULZ**, RG nº
48798205-SSP/SP, CPF/MF nº 392.054.948-10, trader, e sua mulher **ALINE**
APARECIDA ARAUJO PULZ, RG nº 50410899-SSP/SP, CPF/MF nº 443.278.158-02,
bancária, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência
da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Carvalho de Freitas,
nº 497, apto 143, Vila Andrade, pelo preço de R\$50.000,00.

Data: 21/03/2025

Selo digital: 111179321000000225473025K

*Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado CAMILA DA SILVA SOUTO DE SOUZA; e assinado digitalmente pelo Oficial Plinio Antonio Chagas.
Hash: A1581517-90DACDF7-1D89-4E2C-BCFD-915F5312E0DA*

R.8/459.228: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.581.517 - 18/03/2025) n

Pelo instrumento particular de 20 de janeiro de 2025 e instrumento particular de re-
ratificação de 05 de março de 2025, ambos com força de escritura pública, nos termos
e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **LEANDRO FERNANDES PULZ** e sua mulher
ALINE APARECIDA ARAUJO PULZ, já qualificados, **alienaram fiduciariamente o**
imóvel, em garantia, juntamente com outro imóvel, 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\$528.000,00, pagável por meio de 420 prestações mensais e sucessivas, com juros
anuais à taxa efetiva de 10,3900% e nominal de 9,9257%, sendo a taxa mensal efetiva
de 0,8658% e nominal de 0,8271%, vencendo-se a primeira prestação em 20/02/2025,
reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente, na forma do título.
Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$50.000,00. Integra também
a presente garantia, o imóvel objeto da matrícula nº 459.196.

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3JCV9-PNTZ5-EF7RB-85UNN>



Valide aqui
este documento



11RI 01660945

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

CNM

111179.2.0459228-77

Matrícula

459.228

Ficha

03

Data: 21/03/2025

Selo digital: 111179321000000225473225G

Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado CAMILA DA SILVA SOUTO DE SOUZA; e assinado digitalmente pelo Oficial Plinio Antonio Chagas.

Hash: A1581517-90DACDF7-1D89-4E2C-BCFD-915F5312E0DA

Av.9/459.228: **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** (Prenotação nº 1.660.945- 20/05/2026)

Pelo instrumento particular de 19 de maio de 2026, com força de escritura pública, nos termos do artigo 38 da Lei 9.514/97, o **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, deu quitação aos devedores e autorizou a presente averbação para constar o **cancelamento** da propriedade fiduciária constituída pelo registro nº 8, nos termos e para os fins do artigo 25 da Lei 9.514/97.

Data: 11/06/2026

Selo digital: 111179331000000283511426J

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada

FABIANA SILVA CAVALLERO.

R.10/459.228: **DAÇÃO EM PAGAMENTO** (Prenotação nº 1.660.945 - 20/05/2026)

Pelo instrumento particular de 19 de maio de 2026, com força de escritura pública, nos termos do artigo 38 da Lei 9.514/97, **LEANDRO FERNANDES PULZ**, RG nº 48798205-SSP/SP, CPF nº 392.054.948-10, trader, e sua mulher **ALINE APARECIDA ARAUJO PULZ**, RG nº 50410899-SSP/SP, CPF/MF nº 443.278.158-02, bancária, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Carvalho de Freitas, nº 497, apto. 143, Vila Andrade, **transmitiram o imóvel, a título de dação em pagamento, a BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2235 e 2041, pelo valor de R\$584.157,28, inclusive o valor de outro imóvel.

Data: 11/06/2026

Selo digital: 111179321000000283511526J

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada

FABIANA SILVA CAVALLERO.

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NO VERSO →

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3JCV9-PNTZ5-EF7RB-85UNN>

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 01660945

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme dispõe o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 6015/73, 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 11/06/2026. 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 Junho de 2026

Jessica da Silva Macedo
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>



111179391000000279759326G

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3JCV9-PNTZ5-EF7RB-85UNN>