



Valide aqui
este documento



11RI 02340739 0001

Etiqueta Arisp
S25090130891D

Qm

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: 111179.2.0424254-45

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matricula
424.254

ficha
01

São Paulo, **21 de dezembro de 2015.**

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº113, localizado no 11º andar do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO IT'S 163**", situado na Rua Itapimirum, nº 163, e Viela de passagem nº 13, na Vila Andrade, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa coberta de 46,360m² e a área privativa descoberta de 0,460m²; a área comum coberta de 39,679m², nesta já incluída a área correspondente a 01 vaga indeterminada na garagem coletiva, a localizar-se nos 3º, 2º e 1º Subsolos, para a guarda de igual número de veículo, e a área comum descoberta de 11,607m²; perfazendo a área total de 98,106m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,72419% no terreno e das coisas comuns do condomínio. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 11 na Matrícula nº 386.666 deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTE: 170.023.0022-8, 170.023.0023-6, 170.023.0024-4, 170.023.0025-2, 170.023.0026-0, 170.023.0027-9 e 170.023.0028-7 em área maior.

PROPRIETÁRIA: **SW10 VILA ANDRADE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o Nº 09.129.720/0001-26, com sede nesta Capital, à Alameda Santos, nº 1343, 18º andar, sala 110.

REGISTROS ANTERIORES: R.8/Matr. 7.490 deste Serviço Registral, feito em 12 de julho de 2011; R.13/Matr. 31.449 deste Serviço Registral, feito em 12 de julho de 2011; R.13/Matr. 31.450 deste Serviço Registral, feito em 12 de julho de 2011; R.3/Matr. 87.720 deste Serviço Registral, feito em 12 de julho de 2011; R.10/Matr. 91.804 deste Serviço Registral, feito em 12 de julho de 2011; e R.11/Matr. 163.579 deste Serviço Registral, feito em 15 de fevereiro de 2012 (Matr. 386.666).

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
TARSIS CALEMI EMMERICK:04252709806
Hash: A77E3B8945B19CAD4A457A0428BCEA88
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.1/424.254: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.136.095 - 16/12/2015)

1) Conforme registro nº 2, feito em 13 de fevereiro de 2014 na Matrícula nº 386.666 deste Serviço Registral, verifica-se que pela cédula de crédito bancário emitida sob nº 000.327-1 em 28 de agosto de 2013, na forma dos artigos 28 a 33 da Lei Federal nº 10.931/04, com caráter de escritura pública, conforme Lei Federal 4.380/64, **SW10 VILA ANDRADE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o Nº 09.129.720/0001-26, com sede nesta Capital, à Alameda Santos, nº 1343, 18º andar, sala 110, **HIPOTECOU** o imóvel, juntamente com outros, ao **BANCO SAFRA S/A.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 58.160.789/0001-28, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista, nº 2100, como uma das garantias de pagamento, na Praça de São Paulo, da mútuo de R\$16.000.000,00, que será, obrigatoriamente, destinado pela emitente exclusivamente para a construção do empreendimento objeto do registro nº 1 desta matrícula, estando previsto no contrato que: o capital mutuado

Continua no verso

Integram a circunscrição imobiliária: Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XNAA7-EFGF4-ZXCKN-N2R7H>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



11RI 02340739 0001

Valide aqui
este documentoEtiqueta Arisp
S25090130891D

CNM: 111179.2.0424254-45

matrícula

424.254

ficha

01

verso

será liberado, conforme atendidas as condições impostas no título, através de 26 parcelas, iniciando-se em 05 de setembro de 2013 e encerrando em 05 de outubro de 2015; a periodicidade da capital dos encargos previsto no contrato será mensal, haverá incidência de juros à taxa efetiva mensal de 0,7591%, à taxa anual nominal de 9,1098% e à taxa anual efetiva de 9,50%, acrescidos da taxa referencial ao ano; a data do término da carência e apuração da dívida será em 05 de abril de 2016; a dívida será paga através de 06 parcelas mensais, vencendo-se a primeira em 05 de maio de 2016 e a última, vencimento final da dívida, ocorrerá em 05 de outubro de 2016; as condições de retorno da dívida será de 06 meses a partir de 05 de maio de 2016; foi adotado o sistema de amortização constante; que a a operação financeira tem enquadramento regulamentar no artigo 2º do regulamento anexo da resolução nº 3.932, de 161/2/2010 do Conselho Monetário Nacional, na forma e sob as condições previstas no título, no qual figura, ainda, como **CONSTRUTORA: STUHLBERGER ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.852.118/0001-70, com sede nesta Capital na Alameda Santos, 1.343, Cequeira Cesar. Valor da Garantia:- R\$4.325.200,00 atribuídos ao terreno e R\$38.362.800,00 atribuído às futuras edificações, num total de R\$42.688.000,00; 2) Conforme averbação nº 3, feita em 13 de fevereiro de 2014 na Matrícula nº 386.666 deste Serviço Registral, verifica-se que pela cédula de crédito bancário emitida sob nº 000.327-1 em 28 de agosto de 2013, na forma dos artigos 28 a 33 da Lei Federal nº 10.931/04, com caráter de escritura pública, conforme Lei Federal 4.380/64, **SW10 VILA ANDRADE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, já qualificada, **cedeu fiduciariamente ao BANCO SAFRA S/A.**, já qualificado, todos os direitos creditórios oriundos dos instrumentos particulares de promessa de venda e compra das unidades autônomas do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO IT'S 163**", devidamente concluídos e desonerados de quaisquer ônus.

Data da Matrícula.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

TARSIS CALEMI EMMERICK:04252709806

Hash: A77E3B8945B19CAD4A457A0428BCEA88

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)**Av.2/424.254: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.136.095 - 16/12/2015)**

Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço, conforme faculta o item 55, 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

TARSIS CALEMI EMMERICK:04252709806

Hash: A77E3B8945B19CAD4A457A0428BCEA88

(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/XNAA7-EFGF4-ZXCKN-N2R7H>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ri digital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento



11RI 02340739 0001

Etiqueta Arisp
S25090130891D

CNM: 111179.2.0424254-45

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matricula

424.254

ficha

02

Continuação

Av.3/424.254: **CANCELAMENTO DE HIPOTECA** (Prenotação nº 1.141.215 - 22/02/2016)

Pelo instrumento particular de 12 de fevereiro de 2016, o **BANCO SAFRA S/A** deu quitação à devedora e autorizou a presente averbação para constar o **cancelamento** do registro e averbação referentes a hipoteca mencionados na averbação nº 1, tão somente em relação ao imóvel desta matrícula.

Data: 23 de fevereiro de 2016.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ALEX SANDRO ARAUJO SILVA:34030720889

Hash: DE6D2FDF9C7BF574C394E6E3EB34FB97

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

Av.4/424.254: **CONTRIBUINTE** (Prenotação nº 1.151.737 - 07/06/2016)

Pelo instrumento particular de 13 de maio de 2016, 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 170.023.0273-5, em área maior**, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 12/05/2016, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data: 10 de junho de 2016.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

LUCIANE DIAS FRANCO:27552587806

Hash: 349F44EB98F4E5DB0E1D65E539D08E20

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

R.5/424.254: **VENDA E COMPRA** (Prenotação nº 1.151.737 - 07/06/2016)

Pelo instrumento particular de 13 de maio de 2016, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **SW10 VILA ANDRADE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada, **vendeu** o imóvel a **DANIEL TROTTA BORGES**, CNH nº 01747907234-DETRAN/SP, CPF/MF nº 098.259.287-60, gerente, e sua mulher **ANA CRISTINA STEINERT**, RG nº 117091652-SSP/RJ, CPF/MF nº 055.803.087-44, médica, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Avenida Jamaris, nº 64, Bloco B, apto 192, Planalto Paulista, pelo preço de R\$300.000,00, sendo R\$121.993,75 referentes à utilização do FGTS.

Data: 10 de junho de 2016.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

LUCIANE DIAS FRANCO:27552587806

Hash: 349F44EB98F4E5DB0E1D65E539D08E20

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

- Continua no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XNAA7-EFGF4-ZXCKN-N2R7H>

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 02340739 0001

Valide aqui
este documentoEtiqueta Arisp
S25090130891D

CNM: 111179.2.0424254-45

matrícula

424.254

ficha

02

verso

R.6/424.254: **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** (Prenotação nº 1.151.737 - 07/06/2016)
Pelo instrumento particular de 13 de maio de 2016, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **DANIEL TROTTA BORGES** e sua mulher **ANA CRISTINA STEINERT**, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel, em garantia, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, pelo valor de R\$100.000,00, pagável por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais anuais à taxa nominal de 10,6813% e efetiva de 11,2200%, vencendo-se a primeira em 13/06/2016, reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente, na forma do título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$293.000,00.

Data: 10 de junho de 2016.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

LUCIANE DIAS FRANCO:27552587806

Hash: 349F44EB98F4E5DB0E1D65E539D08E20

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

Av.7/424.254: **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO CARTULAR** (Prenotação nº 1.151.737 - 07/06/2016)

Pelo instrumento particular de 13 de maio de 2016, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, e observada a autorização contida no caput e §§ 3º e 5º do artigo 18 da Lei Federal nº 10.931/2004, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, emitiu em 13/05/2016, sob a forma cartular, a Cédula de Crédito Imobiliário Integral nº 1.4444.0929608-5, série 0516, que é mantida sob sua custódia e representa dívida no valor de R\$100.000,00, que tem lastro na alienação fiduciária registrada sob nº 6.

Data: 10 de junho de 2016.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

LUCIANE DIAS FRANCO:27552587806

Hash: 349F44EB98F4E5DB0E1D65E539D08E20

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

Av.8/424.254: **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** (Prenotação nº 1.161.156 - 09/09/2016)

Pelo instrumento particular de 11 de agosto de 2016, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** deu quitação aos devedores e autorizou a presente averbação para constar o cancelamento da propriedade fiduciária constituída pelo registro nº 6 e averbação nº 7 de emissão de cédula, nos termos e para os fins do artigo 25 da Lei 9.514/97.

Data: 26 de setembro de 2016.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

LUCIANE DIAS FRANCO:27552587806

Hash: 5209E5BA1F1B89FAFE1B656B8EACCA9C

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

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NA PRÓXIMA PÁGINA ➡

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XNAA7-EFGF4-ZXCKN-N2R7H>

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 02340739 0001

Etiqueta Arisp
S25090130891D

onr

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015, 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 direitos sobre ele constituídos, bem como a indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 03/09/2025 além do que foi integralmente nela(s) noticiado(s).

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, 09 de Setembro de 2025

Gabriela Maria da Silva Oliveira
Escrevente Autorizada

Solicite Certidões também pelo nosso site: www.11ri.com.br

11º Oficial de Registro de Imóveis - PLÍNIO ANTONIO CHAGAS

Rua Nelson Gama de Oliveira, 235 - V. Andrade - CEP 05734-150 - São Paulo - SP

Tel.: (11)3779-0000

11º OFICIAL DE REG.DE IMÓVEIS

Cartório	R\$	44,20
Estado	R\$	12,56
Sefaz	R\$	8,60
Registro Civil	R\$	2,33
Tribunal de Justiça	R\$	3,03
Min. Público	R\$	2,12
Imposto s/serviços	R\$	0,90
T O T A L	R\$	73,74

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.

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



1111793C3000000247099625A

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XNAA7-EFGF4-ZXCKN-N2R7H>

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