



**2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL**  
 BEL. JERSÉ RODRIGUES DA SILVA

Pág: 00001/00008



2ºRI 00419550

Certifica, atendendo a pedido verbal de pessoa interessada que, revendo o Livro 2 - Registro Geral do Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a matrícula de teor seguinte: -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 11.248-2

**2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL**  
 JERSÉ RODRIGUES DA SILVA

matrícula 126.772	ficha 01
----------------------	-------------

São Paulo, 19 de novembro de 2014

**IMÓVEL:** APARTAMENTO nº 92, localizado no 9º pavimento do "CONDOMÍNIO SETIN DOWNTOWN SÃO JOÃO", situado na Avenida São João, nº 1.459, no 11º Subdistrito - Santa Cecília, contendo a área privativa de 42,430m²., a área de uso comum de 52,016m²., totalizando a área da unidade 94,446m²., correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00642080 no terreno e nas coisas comuns, cabendo-lhe, ainda, o direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem indeterminada, em lugar indeterminado no primeiro, segundo ou terceiro subsolo do edifício.

**CONTRIBUINTE:** - 007.041.0553-5

**PROPRIETÁRIA:** SEI SÃO JOÃO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.163.741/0001-35, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, 5º andar, Torre III, Itaim Bibi.

**REGISTROS ANTERIORES:** R.5, M.81.421, em 23/08/2011; R.4, M.111.774, em 05/12/2011; e R.3, M.120.765, em 05/12/2011 (aquisições), e R.136, M.122.218, em 19/11/2014 (instituição condominial), todos desta Serventia.

O Oficial: -

Jairo Rodrigues Pinto  
 Escrevente Substituto Designado

Av. 1 em 19 de novembro de 2014  
 Prenotação 385.009 - 28/10/2014

**REFERÊNCIA (HIPOTECA)**

Conforme registro feito sob nº 58, em 08/10/2012, na matrícula nº 122.218, desta Serventia, a proprietária SEI SÃO JOÃO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., já qualificada, nos termos do instrumento particular de continua no verso

2º Oficial de Registro de Imóveis  
 Comarca de São Paulo - Sp

11248-2-AA 536976



11248-2-531001-538000-0117

# 2 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

BEL. JERSÉ RODRIGUES DA SILVA

Pág: 00002/00002



2ºFl 00419550

matrícula  
126.772

ficha  
01

verso

20/06/2012, deu o apartamento objeto desta matrícula, juntamente com outras unidades autônomas integrantes do "Condomínio Setin Downtown São João", conforme registros feitos sob n°s 4 a 129, na aludida matrícula n° 122.218, em HIPOTECA a favor do BANCO BRADESCO S/A, inscrito no CNPJ/MF sob n° 60.746.948/0001-12, com sede no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus", s/n°, Vila Yara, na cidade de Osasco-SP, para garantia do crédito no valor de R\$-15.575.665,07, o qual será liberado à devedora, através de 31 (trinta e uma) parcelas, pelos valores e datas indicados no título, em função do andamento da obra previsto no cronograma físico financeiro apresentado pela devedora ao credor, financiamento à taxa anual de juros nominal de 10,03% e efetiva de 10,50%, tendo como data de vencimento do financiamento o dia 20/06/2015, sendo que, o saldo devedor será reajustado pela aplicação do índice de atualização monetária ou de remuneração básica válido para as contas de poupança livre de pessoas físicas com data de aniversário no dia de assinatura do instrumento, mantidas nas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo, na forma e demais condições estipuladas no título, sendo que, integram a presente garantia hipotecária, as frações ideais das demais futuras unidades autônomas do aludido "Condomínio Setin Downtown São João", ficando excluídas da garantia as frações ideais que corresponderão às futuras unidades n°s 16, 22, 28, 33, 44, 51, 55, 66, 77, 88, 91, 102, 113, 124, 128, 135, 146, 157, 172 e 183. Comparecem no título, na qualidade de intervenientes fiadoras: Sei Incorporação e Participações Ltda; e inscrita no CNPJ/MF sob n° 09.033.729/0001-39; e  
continua na ficha 02



# 2 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

BEL. JERSÉ RODRIGUES DA SILVA

Pág: 00003/ 00008



2ºRI 00419550



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 11.248-2

2 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL  
JERSÉ RODRIGUES DA SILVA

matrícula  
126.772

ficha  
02

São Paulo, 19 de novembro de 2014

continuação da ficha 01

Astn Participações S/A, inscrita no CNPJ/MF sob nº 12.580.749/0001-34, ambas com sede nesta Capital, na Rua Fidêncio Ramos nº 100, 12º andar, Vila Olímpia; e ainda como interveniente construtora, Vista - Engenharia Ltda, com sede nesta Capital, na Rua Funchal nº 411, conjunto 93, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.717.366/0001-98. Conforme averbação feita sob nº 131, em 02/10/2013, na matrícula nº 122.218, consta que a hipoteca registrada sob nºs 4 a 129, na matrícula nº 122.218, foi aditada nos termos do instrumento particular de 15/08/2013, pelo qual o credor BANCO BRADESCO S/A., a devedora" SEI SÃO JOÃO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., as intervenientes fiadoras Sei Incorporação e Participações Ltda. e Astn Participações S/A., e a interveniente construtora Vista - Engenharia Ltda., já qualificadas, aditam o instrumento particular de 20 de junho de 2012, com a finalidade de esclarecer que em virtude da Instituição do Patrimônio de Afetação averbada sob o nº 130, em 06/03/2013, na matrícula nº 122.218, fica informado o CNPJ atrelado ao referido Patrimônio de Afetação, qual seja: 13.163.741/0002-16, bem como a da conta corrente 0035.336-1 e agencia 3380-4 AG. EMP.BERRINI-SP, na qual serão liberados os recursos das liberações das parcelas prevista no cronograma do contrato ora aditado, tudo na forma e demais estipulações constantes do já referido instrumento particular de aditamento datado de 15/08/2013.

O Escrevente Autorizado:

*Marcelo Carmilo Bertolozzi*  
Marcelo Carmilo Bertolozzi

"continua no verso"

2º Oficial de Registro de Imóveis  
Comarca de São Paulo - SP

11248-2-AA 536977

11248-2-531001-538000-0117





matrícula	ficha
126.772	02
	verso

Av. 2 em 03 de março de 2015

Prenotação 389.209 - 25/02/2015

DESLIGAMENTO / CANCELAMENTO

Pelo instrumento particular de 04 de fevereiro de 2015, o BANCO BRADESCO S/A., já qualificado, autorizou o desligamento do imóvel desta matrícula, da garantia hipotecária registrada sob n° 58 e averbada sob n° 131, na matrícula n° 122.218, originariamente no valor de R\$-15.575.665,07 na qual figura como devedora SEI SÃO JOÃO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, também já qualificada, ficando, em consequência, cancelada a averbação feita sob n° 01, nesta matrícula. Desligamento esse feito pelo valor de R\$-204.978,90.

O Escrevente Autorizado:

  
José Cláudio Aparecido Palma

R. 3 em 03 de março de 2015

Prenotação 389.209 - 25/02/2015

VENDA E COMPRA

Pelo instrumento particular de 04 de fevereiro de 2015, SEI SÃO JOÃO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$-387.000,00, a MARIA ISABEL GALVÃO DE FRANÇA, brasileira, solteira, maior, professora, RG. n° 11.600.877-5-SSP/SP, CPF/MF. n° 076.761.538-75, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Pedro de Toledo n° 544, apto. 104, Vila Clementino; sendo que, do valor total da venda e compra, a quantia de R\$-86.597,22 referem-se aos recursos próprios; e R\$-300.402,78 ao financiamento

"continua na ficha 03"



**2** OFICIAL  
DE REGISTRO  
DE IMÓVEIS  
DA CAPITAL  
BEL. JERSÉ RODRIGUES DA SILVA

Pág: 00005/ 00008



2ºRI 00419550

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS  
Nº 11.248-2

**2** OFICIAL  
DE REGISTRO  
DE IMÓVEIS  
DA CAPITAL  
JERSÉ RODRIGUES DA SILVA

matrícula

126.772

ficha

03

São Paulo, 03 de março de 2015

continuação da ficha 02...

concedido na forma e demais condições do contrato. Foi declarado não se tratar de primeira aquisição feita através do Sistema Financeiro da Habitação - SFH.

O Escrevente Autorizado:

  
José Gláudio Aparecido Palma

R. 4 em 03 de março de 2015

Prenotação 389.209 - 25/02/2015

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE COISA IMÓVEL**

Pelo instrumento particular de 04 de fevereiro de 2015, MARIA ISABEL GALVÃO DE FRANÇA, solteira, maior, já qualificada, na qualidade de fiduciante, TRANSFERIU O DOMÍNIO INDIRETO do imóvel objeto desta matrícula, em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, ao credor, BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A., com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 2035 e 2041, inscrito no CNPJ/ME sob nº 90.400.888/0001-42, para garantia do financiamento concedido e enquadrado nas normas do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, no valor de R\$-309.142,78 (consubstanciado em R\$-300.402,78 correspondente ao preço da venda; R\$-1.000,00 às despesas acessórias com tarifa de certidões e documentos; e R\$-7.740,00 aos custos estimados de Imposto de Transferência de Bens Imóveis - Inter Vivos - ITBI), pagável através de 360 prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira delas, cujo valor total inicial é o de R\$-3.320,08, no dia 04/03/2015, com juros anual à taxa efetiva de 9,00% e nominal de 8,65%, juros mensal à taxa efetiva de 0,72% e nominal de 0,72%, Custo Efetivo Total -

"continua no verso"

Rua Vitorino Carmilo, 576 - Barra Funda - São Paulo/SP - CEP: 01153-000  
Fones: (11) 3660-4993 / 3660-4998 - Fax: (11) 3660-4993 - www.2risp.com.br - e-mail: 2ri.sp@arisp.com.br

QUAL QUER ADIAR, PAGAR, CASAR, EMPENHA, INVALIDA SEU DOCUMENTO

2º Oficial de Registro de Imóveis  
Comarca de São Paulo - SP

11248-2-AA 536978



11248-2-531001-538006-0117

**2** OFICIAL  
DE REGISTRO  
DE IMÓVEIS  
DA CAPITAL  
BEL. JERSÉ RODRIGUES DA SILVA

Pág: 10106/00008




2º Fl 01419550

matricula  
126.772

ficha  
03  
verso

CET (anual) de R\$-10,23%, calculadas em conformidade com o Sistema de Amortização Constante - SAC; sendo que o saldo devedor será atualizado mensalmente nas datas de vencimento das prestações mensais e da eventual liquidação/amortização extraordinárias, mediante aplicação do percentual utilizado para a atualização dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre, de pessoas naturais, mantidos nas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, que tenham data de aniversário nesse dia, na forma e demais condições estipuladas no título.

O Escrevente Autorizado:

  
José Claudio Aparecido Palma

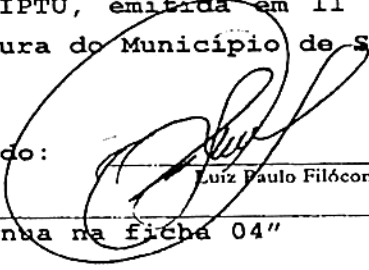
Av. 5 em 30 de novembro de 2016

Prenotação 409.122 - 27/06/2016

CADASTRO ATUAL

Pela petição datada de 09 de novembro de 2016, é feita a presente averbação, para o fim de ficar constando que, o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado atualmente na Prefeitura do Município de São Paulo, pelo contribuinte 007.041.0621-3, conforme prova a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU, emitida em 11 de novembro de 2016, pela mesma Prefeitura do Município de São Paulo.

O Escrevente Autorizado:

  
Luiz Paulo Filócomo

"continua na ficha 04"



**2º OFICIAL  
DE REGISTRO  
DE IMÓVEIS  
DA CAPITAL**  
BEL. JERSÉ RODRIGUES DA SILVA

Pág: 00007/ 00008



2ºRI 00419550



LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS  
Nº 11.248-2

**2º OFICIAL  
DE REGISTRO  
DE IMÓVEIS  
DA CAPITAL**  
JERSÉ RODRIGUES DA SILVA

matrícula  
126.772

ficha  
04

São Paulo, 30 de novembro de 2016

continuação da ficha 03...

Av. 6 em 30 de novembro de 2016

Prenotação 409.122 - 27/06/2016

**CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**

Pela petição datada de 09 de novembro de 2016, o BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., já qualificado, na qualidade de credor fiduciário, tendo providenciado a intimação de MARIA ISABEL GALVÃO DE FRANÇA, solteira, maior, também já qualificada, devedora fiduciante, para saldar o débito relativo às prestações mensais vencidas e em atraso e as eventualmente vencíveis até a data do efetivo pagamento da dívida a que se refere o registro feito sob nº 4, retro, e não tendo sido, pelos referidos devedores, purgada a mora dentro do prazo que lhe foi concedido, ficou a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, CONSOLIDADA EM NOME do credor fiduciário BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., já qualificado, "ex vi" do que dispõe a lei nº 9514, de 20/11/1997, artigo 26, § 7º, com a redação dada pela Medida Provisória nº 2.223, de 04/09/2001, uma vez recolhido o imposto de transmissão "inter vivos" conforme determina a lei, sendo que, foi declarado pelo credor, que o valor da consolidação da propriedade é de R\$-387.000,00.

O Escrevente Autorizado:

Luiz Paulo Filócomo

Av. 7 em 03 de fevereiro de 2017

Prenotação 419.550 - 18/01/2017

**LEILÕES NEGATIVOS (QUITAÇÃO E EFETIVAÇÃO DA PROPRIEDADE)**

Pela petição datada de 09 de janeiro de 2017, o BANCO continua no verso

2º Oficial de Registro de Imóveis  
Comarca de São Paulo - SP

11248-2-AA 536979

11248-2-531001-538000-0117



# 2

## OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

BEL. JERSÉ RODRIGUES DA SILVA

Pág: 00038: 00008



2ºRI 00419550

matricula

126.772

ficha

04

verso

SANTANDER (BRASIL) S/A., já qualificado, na qualidade de credor fiduciário, requereu a presente averbação para ficar constando que, tendo resultado negativos e sem licitantes o primeiro e o segundo leilões públicos, realizados em 29 de dezembro de 2016 e 06 de janeiro de 2017, pela Sr<sup>a</sup> Leiloeira oficial, Ana Claudia Carolina Campos Frazão, deu quitação a devedora fiduciante, MARIA ISABEL GALVÃO DE FRANÇA, solteira, maior, retro qualificada, efetivando-se, portanto, a propriedade plena do imóvel em nome do BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A., já qualificado, "ex vi" do que dispõe o artigo 27, §§ 4º, 5º e 6º da lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

O Escrevente Autorizado:

  
Wilson Adolpho

O referido em forma reprográfica, nos termos do § 1º do Artigo 19 da Lei nº 6015 de 31/12/1973, é verdade e dá fé.  
São Paulo, (Data impressa mecânicamente).

Jersé Rodrigues da Silva  
O Oficial

Emolumentos da presente certidão incluídos nos do registro do título.

O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias, contados da data de sua expedição (item 12, letra "D" do provimento 58/89 - normas da Corregedoria Geral de Justiça).