



REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL

17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DE SÃO PAULO

CNS 11.129-4

São Paulo, 02 de maio de 2014

matrícula  
62.813

ficha  
1

**IMÓVEL:** O apartamento-tipo nº 133, localizado no 13º pavimento do "Condomínio Closer Santana", situado na Avenida Conceição, nº 375, no 47º Subdistrito - Vila Guilherme, contendo a área privativa principal de 73,030 metros quadrados, área de uso comum de 77,350 metros quadrados, área real total de 150,380 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no solo de 0,013061; com direito ao uso de 02 vagas cobertas, sujeitas ao auxílio de manobrista, localizadas no 1º, 2º subsolo ou pavimento térreo do condomínio.

Contribuintes: 068.050.0002-5/0003-3/0004-1/0005-1/0006-8/0009-2/0011-4/0048-3 (A.M.)

**PROPRIETÁRIA:** ESMERALDA BRASIL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Rocio, nº 350, 14º andar, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob nº 10.207.950/0001-45.

**REGISTROS ANTERIORES:** R.08/M.54.360; R.23, 24, 27/Ms 18.247, 18.248, 18.249; R.22, 23, 26/M.18.250; R.21, 22, 25/Ms 18.251, 52.631; R.03/M.54.205; R.13, 14, 17/M.52.632, feitos em 25 de maio de 2010, 23 de junho de 2010, 24 de agosto de 2010 e 26 de janeiro de 2010, respectivamente, M.56.838 de 31 de janeiro de 2011 e (Matrícula nº 57.638 de 23 de agosto de 2011), todos deste Oficial de Registro.

O Escrevente

*Maia Cristina Claudio*  
Maia Cristina Claudio  
Escrevente Autorizada

AV.01/M.62.813, em 02 de maio de 2014

Prenotação nº 181.798 de 17 de abril de 2014

a) Nos termos do registro feito sob nº 02, em 24 de novembro de 2011, na matrícula anterior nº 57.638, o imóvel objeto desta acha-se **hipotecado**, em área maior, ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, com sede nesta Capital, na Avenida Juscelino Kubitschek, nºs 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olímpia, inscrito no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42, para garantia da dívida no valor e forma de  
( Continua no Verso )

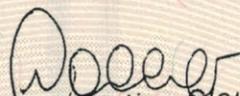


matrícula  
62.813ficha  
1

verso

pagamento constantes do aludido registro; b) conforme averbação feita sob nº 03 na aludida matrícula, a hipotecante **cedeu e transferiu fiduciariamente** ao mesmo credor, todos os direitos creditórios decorrentes dos compromissos de venda e compra de cada uma das unidades do empreendimento imobiliário objeto do financiamento; e c) conforme averbação feita sob nº 04, a proprietária e incorporadora **ESMERALDA BRASIL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada, submeteu a Incorporação Imobiliária do empreendimento denominado "Condomínio Closer Santana", ao **REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**.

O Escrevente

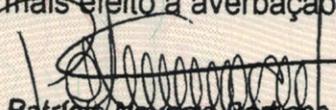
  
Maria Cristina Claudio  
Escrevente Autorizada

**AV.02/M.62.813, em 04 de julho de 2014**

**Prenotação nº 183.268, de 26 de junho de 2014**

Nos termos da autorização do credor, BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, já qualificado, datada de 10 de maio de 2014, o imóvel desta matrícula, fica **desligado** do registro de hipoteca feito sob nº 02, bem como da AV.03 na matrícula anterior nº 57.638; ficando em consequência, em relação à hipoteca e a cessão, sem mais efeito a averbação feita sob nº 01 da presente.

O Escrevente

  
Patrícia Navarro Barbosa  
Escrevente Autorizada

**R.03/M.62.813, em 03 de fevereiro de 2015**

**Prenotação nº 187.863, de 07 de janeiro de 2015**

Nos termos da escritura lavrada em 25 de novembro de 2014, pelo 9º Tabelião de Notas desta Capital (livro 10.449, pág.021) a proprietária, **ESMERALDA BRASIL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada, **vendeu o**

( Continua na Ficha 2 )



REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASILLIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DE SÃO PAULO

CNS 11.129-4

São Paulo, 03 de fevereiro de 2015

matrícula

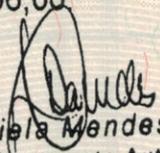
62.813

ficha

2

imóvel objeto desta matrícula a LUIZ CASTELLANO NETO, brasileiro, advogado, RG nº 3.803.862-6-SP, CPF nº 491.928.688-00, e sua mulher GRACIA MARIA FARIA CASTELLANO, brasileira, professora, RG nº 5.995.508-9-SP, CPF nº 212.699.748-07, casados sob o regime da comunhão de bens, anterior a vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Engenheiro Joaquim Sampaio Ferraz, nº 34, Vila Mazzei, pelo valor de R\$459.800,00. Consta do título declaração expressa da alienante, sob responsabilidade civil e criminal, no sentido de que explora exclusivamente atividade de compra e venda de imóveis, de incorporação imobiliária e ou construção de imóveis destinados a venda e que o imóvel objetivado integra contabilmente seu ativo circulante, jamais tendo constado de seus ativos permanentes, razão pela qual acha-se dispensada da apresentação das Certidões Negativas de Débitos relativo as Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros do INSS e dos Tributos Federais e da Dívida Ativa da União. Foi apresentada a guia de recolhimento do ITBI, relativa à transação nº 52987217-1, paga no Banco Bradesco, autenticação 3090 102 121 251114C, no valor de R\$9.196,00.

O Escrevente

  
 Daniela Mendes Cristino  
 Escrevente Autorizada

R.04/M.62.813, em 03 de fevereiro de 2015

Prenotação nº 187.863, de 07 de janeiro de 2015

Nos termos da escritura mencionada no R.03, os atuais proprietários, LUIZ CASTELLANO NETO e sua mulher GRACIA MARIA FARIA CASTELLANO, já qualificados, **alienaram fiduciariamente**, o imóvel objeto desta a ESMERALDA BRASIL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., já qualificada, em garantia ao pagamento do saldo de preço da compra do imóvel desta, no valor de R\$439.346,46, a ser pago acrescido de juros, da seguinte forma: a) R\$150.000,00 por meio de 120 parcelas mensais e sucessivas, cada uma delas no valor de R\$1.250,00, com vencimento da primeira delas para o dia 10

( Continua no Verso )



matrícula

62.813

ficha

2

verso

de dezembro de 2014, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, nelas serão incluídos juros calculados pela Tabela Price, à taxa de 12% ao ano, contados desde o mês de novembro de 2014; b) R\$35.000,00 em 02 parcelas anuais e sucessivas, cada uma delas no valor de R\$17.500,00, vencendo-se a primeira delas no dia 10 de novembro de 2015 e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, nelas serão incluídos juros calculados pela Tabela Price, à taxa de 12% ao ano, contados desde o mês de novembro de 2014; c) R\$254.346,46, em 08 parcelas anuais e sucessivas, cada uma delas no valor de R\$31.793,31, com vencimento da primeira delas para o dia 10 de novembro de 2017 e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, nelas serão incluídos juros calculados pela Tabela Price à taxa de 12% ao ano, contados desde o mês de novembro de 2014. As partes contratantes ficaram subordinadas a outras cláusulas constantes do título.

O Escrevente

  
Daniela Mendes Cristino  
Escrevente Autorizada

---

**AV.05/M.62.813, em 03 de fevereiro de 2015**

**Prenotação nº 187.863, de 07 de janeiro de 2015**

Procede-se à presente averbação, nos termos do artigo 31-E, inciso I, da Lei nº 10.931/04, para constar que fica extinto o regime de patrimônio de afetação sobre o imóvel objeto desta matrícula; ficando em consequência, sem mais efeito a averbação feita sob nº 01 da presente.

O Escrevente

  
Daniela Mendes Cristino  
Escrevente Autorizada

---

**AV.06/M.62.813, em 10 de setembro de 2018**

**Prenotação nº 215.393, de 15 de maio de 2018**

Procede-se à presente averbação, à vista da certidão de dados cadastrais do imóvel IPTU - 2018, emitida por meio do sistema informatizado da Prefeitura desta Capital, em 06 de setembro de 2018, para constar que o imóvel desta

→

Continua na ficha 03

REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASILLIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DE SÃO PAULO  
CNS 11.129-4

São Paulo, 10 de setembro de 2018

matrícula  
62.813ficha  
03

matrícula acha-se, atualmente, inscrito no cadastro municipal sob nº 068.050.0140-4.

O Escrevente

*Luciane Rosa Falcade*  
Escrevente Autorizada

**AV.07/M.62.813, em 10 de setembro de 2018**

**Prenotação nº 215.393, de 15 de maio de 2018**

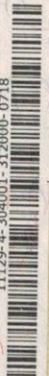
Nos termos do requerimento da credora fiduciária ESMERALDA BRASIL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., já qualificada, datado de 30 de agosto de 2018, procede-se à presente averbação, nos termos do artigo nº 26, parágrafo 7º da Lei Federal nº 9.514/97, para constar que tendo sido os fiduciantes LUIZ CASTELLANO NETO e sua mulher GRACIA MARIA FARIA CASTELLANO, devidamente constituídos em mora, por meio do procedimento previsto no artigo nº 26, parágrafos 1º ao 4º da citada Lei, e tendo transcorrido o prazo legal, sem que tenha sido purgada a mora, a plena propriedade do imóvel objeto desta matrícula fica **consolidada** na pessoa da credora fiduciária, ESMERALDA BRASIL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. Foi apresentada a guia de recolhimento do ITBI, relativa à transação nº 53762082-6, paga no Banco Itaú, em 30 de agosto de 2018, controle nº 799453633000019, no valor de R\$20.661,15.

O Escrevente

*Luciane Rosa Falcade*  
Escrevente Autorizada

\*\* FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA \*\*

\*\* VIDE COTA NO VERSO \*\*



62813

matrícula

03

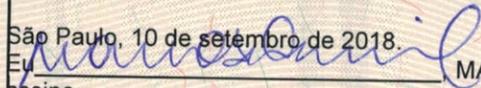
ficha

verso



CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da Ficha a que se refere, extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6.015/73. (Validade para lavratura de escritura: 30 dias - Dec. Fed. 93.240/86). . . São Paulo, data abaixo indicada.

São Paulo, 10 de setembro de 2018.

Eu,  assino.

MARCOS DANIEL RIBEIRO VIEIRA, ESCRIVENTE AUTORIZADO,

215393

Protocolo 215393

10/09/2018

Certidão já cotada no título

Rua Japurá nº 43 - 1º Subsolo - Bela Vista, São Paulo - CEP 01319.030 - Tel. (11) 3105-5725

