

matricula

436.286

ficha

01

São Paulo, 27 de junho 2017.

**IMÓVEL:- APARTAMENTO TIPO "A" nº 193**, localizado no 19º andar do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PRIMAVERA MORUMBI**", situado na Rua Celso Ramos, nº 86, e Rua Cauípe, na Vila Andrade, 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área privativa coberta de 73,300m<sup>2</sup>, a área comum coberta de 54,124m<sup>2</sup>, nesta já incluída a área referente a 02 (duas) vagas indeterminadas na garagem coletiva, localizada nos 1º e 2º subsolos, para a guarda de 02 (dois) veículos de passeio, sujeitas ao uso de manobrista, e a área comum descoberta de 22,122m<sup>2</sup>, perfazendo a área de 149,546m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal de 0,0065550 do terreno e das coisas comuns do condomínio e tocando-lhe a quota de participação de 0,0065550 sobre as despesas de condomínio. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 11 na matrícula nº 404.467 deste Serviço Registral.

**CONTRIBUINTE:-** 169.028.0030-7, 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, na Rua Alvarenga, nº 551, Butantã.

**REGISTROS ANTERIORES:-** R.2/M.375.402, feito em 14/08/2013; e R.6/Ms.38.185, 38.186, 38.187, 38.188, 38.189, 38.190 e 38.191, feitos em 04/09/2013 - (Ms.404.466 e 404.467), deste Serviço Registral.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por  
ROBERTO BATISTA DA COSTA:03016937816  
Hash: 742D44C3C0FA5CAEB3E79E8E50D2D246  
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

**Av.1/436.286:- REFERÊNCIA** (Prenotação nº 1.187.727 - 02/06/2017)

Conforme registro nº 8, feito em 04 de agosto de 2016, na matrícula nº 404.467 deste Serviço Registral, verifica-se que pela cédula de crédito bancário 1016081330, emitida em 09 de maio de 2016, nos termos da Lei 10.931/04, e com força de escritura pública, conforme disposto na Lei Federal 4.380/64, **MARQUES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, já qualificada, **HIPOTECOU o imóvel**, juntamente com outros, ao **ITAU UNIBANCO S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, com sede nesta Capital, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setúbal, como uma das garantias de pagamento do crédito não rotativo, aberto em favor desta devedora, no valor de R\$ 16.000.000,00, destinado exclusivamente a financiar a produção do empreendimento imobiliário objeto do registro de incorporação feito sob o nº 3 na matrícula nº 404.467, que será liberado conforme cronograma objeto do item 5 do quadro resumo do contrato, desde que atendidas as condições nele previstas. Consta previsto no contrato que: a) serão devidos juros à taxa efetiva mensal de 0,843117%, correspondente à taxa efetiva anual de 10,600000%, que incorrerão mensalmente sobre o saldo devedor das obrigações da devedora, decorrentes deste contrato; b) o prazo máximo para liberação da 1ª parcela será de 90

- Continua no verso -

matrícula

436.286

ficha

01  
verso

dias; c) prazo de carência será de 11 meses; d) prazo de amortização de 1 mês, através do sistema SAC; e e) a obra tem previsão para seu encerramento em 07/2017, tudo na forma e sob as condições estabelecidas no título, no qual figuram, ainda, como **devedores solidários 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 W484.547-9/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. Valor do imóvel objeto da garantia: Terreno - R\$6.360.000,00; Edificações - R\$30.086.627,48; Total: R\$36.446.627,47.

**Data da matrícula:**

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*  
**ROBERTO BATISTA DA COSTA:03016937816**  
Hash: 742D44C3C0FA5CAEB3E79E8E50D2D246  
(Matrícula em Serviços Online - [www.11ri.com.br](http://www.11ri.com.br))

**Av.2/436.286:- REFERÊNCIA** (Prenotação nº 1.187.727 - 02/08/2017)

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*  
**ROBERTO BATISTA DA COSTA:03016937816**  
Hash: 742D44C3C0FA5CAEB3E79E8E50D2D246  
(Matrícula em Serviços Online - [www.11ri.com.br](http://www.11ri.com.br))

**Av.3/436.286:- CANCELAMENTO DE HIPOTECA** (Prenotação nº 1.204.068 - 27/10/2017)

Pelo instrumento particular de 20 de julho de 2017, o **ITAÚ UNIBANCO S/A**, deu quitação a devedora e autorizou a presente averbação para constar o cancelamento do registro de hipoteca mencionado na averbação nº 1, tão somente em relação ao imóvel desta matrícula.

**Data: 30 de outubro de 2017.**

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*  
**SANDRA ARANTES PEREIRA:21774514850**  
Hash: 9B8D4AA227C1D534695E075B71EDA61A  
(Matrícula em Serviços Online - [www.11ri.com.br](http://www.11ri.com.br))

Continua na ficha 02

Visualização disponibilizada  
em [www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis

matrícula

436.286

ficha

02

Continuação

**Av.4/436.286:- CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.243.334 - 31/10/2018)**

Pelo instrumento particular de 19 de outubro de 2018, 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 169.028.0178-8, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 01/11/2018, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

**Data: 07 de novembro de 2018.**

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por  
PAULO DE SOUZA SILVA JUNIOR:11864772883  
Hash: CA2FE71FOC7208987A7DCF95BBBD28AC  
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

**R.5/436.286: VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.243.334 - 31/10/2018)**

Pelo instrumento particular de 19 de outubro de 2018, 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 JOÃO PAULO FARAH, OAB/SP nº 388.871, CPF/MF nº 364.137.568-10, brasileiro, solteiro, maior, advogado, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Dias Vieira, 749, casa 68, Vila Sônia, pelo preço de R\$378.600,00, sendo R\$14.876,25 referentes à utilização do FGTS.

**Data: 07 de novembro de 2018.**

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por  
PAULO DE SOUZA SILVA JUNIOR:11864772883  
Hash: CA2FE71FOC7208987A7DCF95BBBD28AC  
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

**R.6/436.286: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.243.334 - 31/10/2018)**

Pelo instrumento particular de 19 de outubro de 2018, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, JOÃO PAULO FARAH, solteiro, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel, em garantia, ao ITAÚ 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\$193.934,87, pagável por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais à taxa mensal efetiva de 0,7744% e nominal de 0,7744%, correspondendo às taxas anuais efetiva de 9,7000% e nominal de 9,2937%, vencendo-se a primeira em 19/11/2018, reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente, na forma do título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$385.000,00.

**Data: 07 de novembro de 2018.**

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por  
PAULO DE SOUZA SILVA JUNIOR:11864772883  
Hash: CA2FE71FOC7208987A7DCF95BBBD28AC  
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

**Continua no verso**

matrícula

436.286

ficha

02

verso

**Av.7/436.286: CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.427.479 - 01/09/2022)**

Pelo instrumento particular de 29 de agosto de 2022, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, o **ITAÚ UNIBANCO S/A** deu quitação ao devedor e autorizou a presente averbação para constar o **cancelamento** da propriedade fiduciária constituída pelo registro nº 6, nos termos e para os fins do artigo 25 da Lei 9.514/97.

**Data: 06 de setembro de 2022.**

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*

**RAPHAEL OLIVEIRA LIMA:45077403805**

Hash: 9634F5CCF919423CDE15B69FDDF3E9C9

(Matrícula em Serviços Online - [www.11ri.com.br](http://www.11ri.com.br))

**R.8/436.286: VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.427.479 - 01/09/2022)**

Pelo instrumento particular de 29 de agosto de 2022, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **JOÃO PAULO FARAH**, RG nº 43.686.717-5-SSP/SP, CPF/MF nº 364.137.568-10, brasileiro, solteiro, maior, advogado, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Dias Vieira, nº 749, Casa 68, Vila Sonia, **vendeu** o imóvel a **DIEGO CASSELLI BOSQUETTI**, CNH nº 07806027419-DETRAN/SP, CPF/MF nº 377.691.358-42, brasileiro, solteiro, maior, analista de suporte técnico, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Gregorio Allegri, nº 100, apartamento 93, Bloco 3, Vila das Belezas, pelo preço de R\$650.000,00.

**Data: 06 de setembro de 2022.**

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*

**RAPHAEL OLIVEIRA LIMA:45077403805**

Hash: 9634F5CCF919423CDE15B69FDDF3E9C9

(Matrícula em Serviços Online - [www.11ri.com.br](http://www.11ri.com.br))

**R.9/436.286: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.427.479 - 01/09/2022) s**

Pelo instrumento particular de 29 de agosto de 2022, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **DIEGO CASSELLI BOSQUETTI**, solteiro, já qualificado, **alienou fiduciariamente o imóvel, em garantia**, ao **ITAÚ 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\$455.000,00, pagável por meio de 420 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais à taxa anual efetiva de 9,5000% e nominal de 9,1098%, correspondendo a taxa mensal efetiva de 0,7591% e nominal de 0,7591%, vencendo-se a primeira em 29/09/2022, reajustáveis às prestações e o saldo devedor monetariamente, na forma do título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$650.000,00.

**Data: 06 de setembro de 2022.**

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*

**RAPHAEL OLIVEIRA LIMA:45077403805**

Hash: 9634F5CCF919423CDE15B69FDDF3E9C9

(Matrícula em Serviços Online - [www.11ri.com.br](http://www.11ri.com.br))

**Continua na ficha 03**

Visualização disponibilizada  
em [www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

matrícula  
436.286ficha  
03

Continuação

**Av.10/436.286: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.477.113 - 28/07/2023)**

Pelo requerimento de 10 de novembro de 2023, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 03 de outubro de 2023, que informa sobre a intimação do fiduciante e quanto ao decurso do prazo de 15 dias sem que tivesse ocorrido a purgação da mora em que fora constituído 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**, em nome do credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S/A**, já qualificado, tendo sido atribuído como valor consolidado da dívida objeto da cobrança a importância de R\$499.283,92, sendo certo que, a teor do Artigo 27, § 1º e 2º, da Lei 9.514/97, no prazo de trinta 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: 30 de novembro de 2023.**

(Selo digital: 111179331000000171001623Z)

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.  
Escrevente autorizado: CAMILA DA SILVA SOUTO DE SOUZA  
Hash: 1477113-91731EC4-0FBB-47AF-B08C-B89E95EBAC21*

**Av.11/436.286: CUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÕES (Prenotação nº 1.505.546 - 02/02/2024)**

Pelo requerimento de 02 de fevereiro de 2024, foi solicitada a presente averbação a fim de constar que não tendo havido licitantes para a aquisição do imóvel desta matrícula, ocorreu a extinção da dívida, e, por consequência, a exoneração do ITAÚ UNIBANCO S/A, da obrigação de que trata o § 4º do artigo 27 da Lei Federal 9.514/97, conforme prova os autos negativos firmados pelo leiloeiro oficial, Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado sob o nº 844, na JUCESP, relativos aos leilões realizados em 20/01/2024 e 01/02/2024; e termo de quitação exigido pelo § 6º do artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/97, firmado pela representante legal do **ITAÚ UNIBANCO S/A**, em 02/02/2024. Foram apresentadas as publicações dos editais de convocação para a realização do primeiro e do segundo leilão, conforme exemplares do Jornal Valor Econômico de São Paulo que circularam nos dias 12, 13, 14, 15 e 16 de janeiro de 2024, bem como foi demonstrado o envio da notificação ao devedor fiduciante para o exercício do seu direito previsto nos §§ 2-A e 2-B do artigo 27 da Lei Federal 9.514/97.

**Data: 27/02/2024****Selo digital: 111179331000000178964824R***Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.**Escrevente autorizado: CAROLINE LIMA COSTA**Hash: 1505546-BA034084-EE87-4F1E-813E-5A5B82769C3A*