



11RI 01632462 0000

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: 111179.2.0387619-49

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
387.619

ficha
01

São Paulo, **29** de outubro de **2012**.

IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 103, localizado no 10º andar do EDIFÍCIO IPÊ (BLOCO 2), integrante do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MAIS FLORA MORUMBI", situado à Rua José da Silva Ribeiro, nº 576, e Rua João Simões de Souza, na Vila Andrade, 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área privativa de 68,920m² e a área comum de 26,387m², perfazendo a área total de 95,307m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,002734 do terreno e das coisas comuns do condomínio e tocando-lhe a quota de participação de 0,002734 sobre as despesas de condomínio. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 9 na Matrícula nº 362.897 deste Serviço Registral. Contribuintes nºs 171.237.0008-1, 171.237.0009-1, 171.237.0010-3, 171.237.0011-1, 171.237.0012-1, 171.237.0013-8, 171.237.0014-6, 171.237.0016-2, 171.237.0017-0, 171.237.0018-9, 171.237.0019-7, 171.237.0020-0, 171.237.0021-9, 171.237.0022-7, 171.237.0023-5, 171.237.0024-3, 171.237.0025-1, 171.237.0026-1, 171.237.0027-8 e 171.237.0028-6 em área maior.

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

REGISTROS ANTERIORES:- Registros feitos sob os nºs 3, em 12/09/2008, nas Matrículas nºs 12.505 e 12.506; Registro nº 6, feito em 06/08/2008, na Matrícula nº 17.215; Registros nºs 5, feitos em 06/08/2008, nas Matrículas nº 17.599, 17.600, 17.601 e 17.602; Registro nº 6, feito em 06/08/2008, na Matrícula nº 18.421, Registro nº 11, feito em 23/10/2008, na Matrícula nº 50.056; Registro nº 7, feito em 06/08/2008, na Matrícula nº 145.072; Registro nº 4, feito em 06/08/2008, na Matrícula nº 168.220 e Registro nº 1, feito em 25/09/2008, na Matrícula nº 356.464 (Matrícula nº 362.897), todas deste Serviço Registral.

Tarsis Calemi Emmerick
Escrivente Substituto

Av.1/387.619 - REFERÊNCIA

1) Conforme a averbação nº 2, feita em 04 de janeiro de 2010 na matrícula nº 362.897 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento de 10 de dezembro de 2009, e à vista do que determina a Resolução Conjunta SMA/IBAMA/SP nº 02/94, nos seus artigos 2º e 7º, e o termo de Convênio firmado entre SMA e SVMA (processos SMA 050/2007 e SVMA 2007-0.191.265-7), foi solicitada a presente averbação a fim de constar que no imóvel objeto da matrícula nº 362.897 deste Serviço Registral existe uma Área Verde, dividida em duas partes, cuja metragem total perfaz a área de 1.528,28m², correspondendo a 20,02% da área total do imóvel, designadas AV-Ribeiro, com a área de 432,97m², e AV-Souza, com a área de 1.095,31m², ambas com a descrição completa constante na referida averbação, conforme prova o Termo de Responsabilidade de Preservação de Área Verde nº 015/2009, emitido no processo administrativo nº

- Continua no verso -

Verificador: Alex Sandro Araujo Silva

Integram a circunscrição imobiliária de competência deste Serviço de Registro de Imóveis 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por João Henrique dos Santos Monteiro, liberado nos autos em 12/01/2026 às 14:09. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1067565-21.2024.8.26.0002 e código t5Az5EWV.



11RI 01632462 0000

CNM: 111179.2.0387619-49

matrícula
387.619

ficha
01
verso

2009-0.084.387-6 – Laudo de Avaliação Ambiental nº 060/2009 – Secretaria do Verde e do Meio Ambiente da Prefeitura do Município de São Paulo, bem como memorial descritivo e respectiva planta; 2) Conforme o registro nº 4, feito em 19 de fevereiro de 2010 na matrícula nº 362.897 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 29 de dezembro de 2009, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 4.380/64, **MARQUES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, já qualificada, hipotecou o imóvel, juntamente com outros, ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/0001-42, com sede nesta Capital, na Rua Amador Bueno, nº 474, para garantia da abertura de crédito para construção de empreendimento imobiliário, no valor de R\$17.000.000,00, com juros anuais à taxa efetiva de 10,5000% e nominais mensal de 0,8355%, pagáveis por meio de 6 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 04/02/2013, sendo reajustáveis na forma e condições estabelecidas no título. Figura como fiadores: PAULO DENIZ MARQUES DA COSTA, portador da carteira de identidade RG nº 4.622.119-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 288.133.758-91, brasileiro, administrador de empresas, e sua mulher ELISABETTA SPAZIANI MARQUES DA COSTA, portadora da carteira de identidade para estrangeiros RNE nº W-484.547-9-DPMAF, inscrita no CPF/MF sob o nº 935.794.388-91, italiana, psicóloga, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados na Alameda Noruega, nº 170, Alphaville, Residencial 1, Barueri, neste Estado; e como construtora a MARQUES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., já qualificada. Valor do imóvel objeto da garantia: R\$4.962.000,00; 3) Conforme a averbação nº 5, feita em 19 de fevereiro de 2010 na matrícula nº 362.897 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 29 de dezembro de 2009, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 4.380/64, **MARQUES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, já qualificada, cedeu fiduciariamente ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.**, já qualificado, todos os seus direitos creditórios resultantes da alienação do empreendimento ou de cada uma de suas unidades.

Data da matrícula:-


Tarsis Calemi Emmerick
Escrevente Substituto

Av.2/387.619 - REFERÊNCIA
Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço, conforme faculta o item 45, letra “b”, do Provimento nº 58/89 - Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Data da matrícula:-


Tarsis Calemi Emmerick
Escrevente Substituto

continua na ficha 02



11RI 01632462 0000

CNM: 111179.2.0387619-49

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

387.619

ficha

02

Continuação

Av.3/387.619:- CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Pelo instrumento particular de 31 de janeiro de 2013, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, o **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.** deu quitação a devedora e autorizou a presente averbação para constar o cancelamento do registro e averbação referentes à hipoteca mencionados na averbação nº 1, tão somente em relação ao imóvel desta matrícula.

Data: 04 de março de 2013.

Eduardo Oliveira
Escrevente Autorizado

Av.4/387.619:- CONTRIBUINTE

Pelo instrumento particular de 31 de janeiro de 2013, 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 171.300.0778-7 em área maior, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 04/03/2013, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data: 04 de março de 2013.

Eduardo Oliveira
Escrevente Autorizado

R.5/387.619:- VENDA E COMPRA

Pelo instrumento particular de 31 de janeiro de 2013, 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 **ULISSES YUKIO KAWAMOTO LOURENÇO**, portador da carteira de identidade RG nº 34.613.962-4-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 312.608.268-80, bancário, e sua mulher **ARIANE LIS DE MATOS MIRANDA LOURENÇO**, portadora da carteira de identidade RG nº 44.187.030-2-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 368.927.728-03, comerciante, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em Santana de Parnaíba, neste Estado, na Rua Nhambiquaras, nº 67, Condomínio Tarumã; e **DANILO RIBEIRO DA SILVA**, portador da carteira de identidade RG nº

Continua no verso



11RI 01632462 0000

CNM: 111179.2.0387619-49

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulomatrícula
387.619ficha
03

Continuação

Av.8/387.619:- CONTRIBUINTE

Pelo instrumento particular de 12 de setembro de 2013, 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 171.300.0966-6, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 02/10/2013, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data: 07 de outubro de 2013.

Paulo de Souza Silva Júnior
Escrevente Autorizado

R.9/387.619:- VENDA E COMPRA

Pelo instrumento particular de 12 de setembro de 2013, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, ULISSES YUKIO KAWAMOTO LOURENÇO e sua mulher ARIANE LIS DE MATOS MIRANDA LOURENÇO; e DANILO RIBEIRO DA SILVA, solteiro, todos já qualificados, venderam o imóvel a FELIPE MILAN MORALES, portador da carteira de identidade RG nº 33.618.889-4-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 295.360.988-14, brasileiro, solteiro, maior, coordenador, residente e domiciliado em São Bernardo do Campo, neste Estado, na Rua Barão do Rio Branco, nº 167, casa 03, Nova Petrópolis, pelo preço de R\$278.959,79, que somado ao preço da venda e compra dos imóveis objetos das matrículas nºs 387.952 e 388.038, perfaz um total de R\$377.000,00, do qual R\$23.991,69 corresponde a utilização do FGTS.

Data: 07 de outubro de 2013.

Paulo de Souza Silva Júnior
Escrevente Autorizado

R.10/387.619:- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo instrumento particular de 12 de setembro de 2013, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, FELIPE MILAN MORALES, solteiro, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel, em garantia, juntamente com outros ao ITAÚ 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, nº 100, Torre Olavo Setúbal, pelo valor de R\$238.500,00, pagável por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais à taxa mensal efetiva de 0,9112% e nominal de 0,9112%, correspondendo às taxas

Continua no verso



11RI 01632462 0000

CNM: 111179.2.0387619-49

matrícula


387.619

ficha

03

verso

anuais efetiva de 11,5000% e nominal de 10,9349%, sendo que, enquanto o devedor se enquadrar nas condições descritas na cláusula 4.5 do contrato, aproveitará a taxa mensal de juros com benefício efetiva de 0,7107% e nominal de 0,7107%, correspondendo às taxas anuais efetiva de 8,8700% e nominal de 8,5285%, vencendo-se a primeira em 12/10/2013, reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente, na forma do título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$276.000,00. Integra, também, a presente garantia os imóveis objetos das matrículas nºs 387.952 e 388.038.
Data: 07 de outubro de 2013.


Paulo de Souza Silva Júnior
Escrevente Autorizado

Av.11/387.619: **CASAMENTO** (Prenotação nº 1.117.524 - 09/06/2015)

Com fundamento no artigo 213, inciso I, alínea "g", da Lei Federal 6.015/73, é feita a presente averbação a fim de constar que **FELIPE MILAN MORALES** contraiu matrimônio em 30/05/2015, com **ANA CAROLINA DE MATTOS MARTINS DA COSTA**, sob o regime da separação de bens, nos termos da escritura de pacto antenupcial, registrada, nesta data, sob o nº 17.167, no Livro 3 - Registro Auxiliar, deste Serviço Registral, continuando os contraentes a assinarem os mesmos nomes, conforme prova a certidão de casamento expedida em 30/05/2015, Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do 29º Subdistrito de Santo Amaro, desta Capital, extraída da matrícula nº 117549 01 55 2015 2 00286 186 0085027-63.

Data:- 11 de junho de 2015.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

JOSE VICTOR BELMONT PINHO:42630785866

Hash: E4DD0775C54BEB81493F7099D604AF54

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

Av.12/387.619: **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** (Prenotação nº 1.269.533 - 24/06/2019)

Pelo instrumento particular de 31 de maio de 2019, 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 10, nos termos e para os fins do

- Continua na ficha 04 -



11RI 01632462 0000

CNM: 111179.2.0387619-49

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**

CNS Nº 11.117-9

matricula

387.619

ficha

04

Continuação

artigo 25 da Lei 9.514/97.

Data: 26 de junho de 2019.*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por**ROGE FERRAZ DE CAMPOS:07655684898**Hash: 8E75D2B5CA399FC9D9CDD6FDA017317B**(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)***Av.13/387.619:- DIVÓRCIO (Prenotação nº 1.432.030 - 29/09/2022)**

Pelo requerimento de 27 de setembro de 2022, é feita a presente averbação a fim de constar que pela escritura de divórcio consensual, lavrada em 18/01/2017, pelo Oficial de Registro Civil e Tabelião de Notas do 29º Subdistrito - Santo Amaro, desta Capital, no livro 1319, páginas 397/399, o casal de **FELIPE MILAN MORALES** e **ANA CAROLINA DE MATTOS MARTINS DA COSTA**, divorciou-se, conforme prova a certidão de casamento expedida em 27/09/2022, pelo Oficial do Registro Civil do 29º Subdistrito - Santo Amaro, desta Capital, extraída da matrícula 117549 01 55 2015 2 00286 186 0085027 63 e averbação feita à sua margem.

Data: 05 de outubro de 2022.*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por**CAMILA DA SILVA SOUTO DE SOUZA:38529695810**Hash: B32FC54BD7FBAA740DF84AD1E3705FCA**(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)***R.14/387.619: VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.438.348 - 08/11/2022)**

Pelo instrumento particular de 25 de outubro de 2022, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **FELIPE MILAN MORALES**, RG nº 33.618.889-4-SSP/SP, CPF/MF nº 295.360.988-14, brasileiro, divorciado, empresário, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua José da Silva Ribeiro, nº 576, Apto 103, TR IP, Vila Andrade, **vendeu o imóvel a FERNANDO GONÇALVES FERREIRA**, RG nº 44.949.638-7-SSP/SP, CPF/MF nº 379.294.828-12, assessor de investimentos, e sua mulher **DÉBORA GOMES DE OLIVEIRA**, RG nº 48.763.485-SSP/SP, CPF/MF nº 432.243.868-78, assessora de vendas, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Paraná, nº 137, Apto 113, Bloco B, Brás, pelo preço de R\$608.000,00, sendo R\$18.437,59 referentes à utilização do FGTS.

Data: 10 de novembro 2022.*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.**Escrevente autorizado: CAROLINE LIMA COSTA**Hash: 1438348-4AE8A420-0136-469C-9C2D-0AAFE153C8A0***Continua no verso**



11RI 01632462 0000

matricula

387.619

ficha

04

verso

R.15/387.619: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.438.348 - 08/11/2022) s

Pelo instrumento particular de 25 de outubro de 2022, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **FERNANDO GONÇALVES FERREIRA** e sua mulher **DÉBORA GOMES DE OLIVEIRA**, já qualificados, **alienaram 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\$546.300,00, 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 25/11/2022, reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente, na forma do título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$607.000,00.

Data: 10 de novembro 2022.*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.**Escrevente autorizado: CAROLINE LIMA COSTA**Hash: 1438348-4AE8A420-0136-469C-9C2D-0AAFE153C8A0***Av.16/387.619: PENHORA (Prenotação nº 1.632.462 - 15/12/2025)**

Pela certidão de 12 de dezembro de 2025, do Juízo de Direito da 12ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro, desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos (processo nº 1067565-21.2024.8.26.0002) da ação de execução civil movida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MAIS FLORA MORUMBI**, CNPJ/MF nº 18.036.007/0001-29, em face de **FERNANDO GONÇALVES FERREIRA**, CPF/MF nº 379.294.828-12; e **DEBORA GOMES DE OLIVEIRA**, CPF/MF nº 432.243.868-78, **os direitos reais expectativos de aquisição sobre o imóvel, foram penhorados** para garantia da dívida de R\$26.073,35, tendo sido nomeado depositário **FERNANDO GONÇALVES FERREIRA**. Consta da certidão que eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.

Data: 29/12/2025

*Selo digital: 1111793210000002612967255**Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado*


ISRAEL ALVES DOS SANTOS.