Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA
COMARCA DE TABOÃO DA SERRA - SP
CNS: 14.841-1 CNM 148411.2.0028594-44

MATRÍCULA	FICHA
28.594	01

Taboão da Serra - SP, **11 de dezembro de 2015**

IMÓVEL: O Apartamento nº 245, localizado no 24º pavimento da Torre A, Edifício Aroeira, do Condomínio Reserva da Serra, situado na Avenida José André de Moraes nº 1.143, nesta cidade, contendo: área privativa de 51,080 metros quadrados, área de uso comum de 54,761 metros quadrados, com a área total de 105,841 metros quadrados e fração ideal do terreno de 0,001419; correspondendo ao mesmo uma vaga dupla coberta indeterminada, de uso comum, localizada nos pavimentos de garagem do condomínio.

Código Cadastral Municipal: 36.23262.53.44.0001.00.000.1.

Proprietária: **PYPS RESERVA DA SERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na Rua Álvares Penteado nº 97, 3º andar, em São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF nº 17.298.088/0001-72.

Registro Anterior: Registro nº 03, de 04 de novembro de 2013, da Matrícula nº 9.475, desta Serventia.

Amanda Monteiro Levino
Escrevente

Tiago Henrique Martins
Oficial Substituto

Av.1 - É procedida nesta data, nos termos do item 226.1 e seguintes das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, esta averbação para constar que a presente ficha complementar da matrícula nº 9.475 desta Serventia se refere à **fração ideal do terreno** correspondente à unidade futura acima designada, a qual encontra-se em construção e vinculada ao processo de incorporação registrado sob o nº 04 da mesma matrícula. Tal fração somente se convolará em unidade autônoma com a instituição do respectivo condomínio a ser noticiada nesta ficha após a conclusão da obra. Taboão da Serra-SP, 11 de dezembro de 2015.

Amanda Monteiro Levino
Escrevente

Tiago Henrique Martins
Oficial Substituto

Continua no verso.

M. 9.475AP245 A

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/T4RCF-LVLBX-HFEGV-B6VY8

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA	FICHA
28.594	01 verso

CNM 148411.2.0028594-44

Av.2 - É procedido nesta data o transporte do Registro nº 11, de 27 de julho de 2016, da Matrícula nº 9.475, do Livro 02 de Registro Geral, desta Serventia, para constar o seguinte: Conforme Contrato por Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que Entre Si Celebram Pyps Reserva da Serra Empreendimentos Imobiliários Ltda e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, com caráter de escritura pública, firmado na cidade de São Paulo-SP, em 27 de maio de 2016, na forma do §5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, a proprietária, **PYPS RESERVA DA SERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, deu esta unidade e todas as outras 195 futuras unidades autônomas, pertencentes a Torre A (Edifício Aroeira) e 48 vagas autônomas, a saber: nº 157 a 178, 343 a 364, 697 a 700, em Primeira e Especial **HIPOTECA** transferível a terceiros a favor da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida de R$22.219.873,26, sendo que o prazo de amortização do financiamento é de 24 meses, contado do primeiro dia de aniversário subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento para o término da obra, com taxa de juros nominal de 8,5000% a.a. e efetiva de 8,8392% a.a. As demais cláusulas e condições constam do contrato. Taboão da Serra-SP, 27 de julho de 2016.

Amanda Monteiro Levino
Escrevente

Tiago Henrique Martins
Oficial Substituto

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/T4RCF-LVLBX-HFEGV-B6VY8

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE TABOÃO DA SERRA - SP
CNS: 14.841-1 **CNM 148411.2.0028594-44**

MATRÍCULA	FICHA
28.594	02

Taboão da Serra - SP, 14 de maio de 2018

Av.3 - Prenotação nº 45.676, em data de 25 de abril de 2018. **RETIFICAÇÃO** - É procedida nesta data a presente averbação para constar que, em virtude da retificação da incorporação, averbada sob nº 13, em 14 de maio de 2018, na matrícula nº 9.475 desta Serventia Registral, a unidade futura indicada nesta ficha complementar teve sua área comum majorada para 54,775 metros quadrados, e a área total para 105,855 metros quadrados. Taboão da Serra-SP, 14 de maio de 2018.

Nilson Dalagnol Junior
Escrevente

Tiago Henrique Martins
Oficial Substituto

Av.4 - Prenotação nº 45.676, em data de 25 de abril de 2018. **CONVERSÃO EM MATRÍCULA** - É procedida nesta data a presente averbação para constar que, tendo em vista a averbação da construção do Conjunto Residencial **RESERVA DA SERRA** sob o nº 14, datada de 14 de maio de 2018, na matrícula nº 9.475 desta Serventia e a instituição e especificação de condomínio registrada na mesma data sob o nº 15 da citada matrícula, a presente ficha complementar passa a constituir a **matrícula nº 28.594**, referindo-se à unidade autônoma supra, já concluída, nos termos do item 227 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo. Taboão da Serra-SP, 14 de maio de 2018.

Nilson Dalagnol Junior
Escrevente

Tiago Henrique Martins
Oficial Substituto

Av.5/28.594 - Prenotação nº 50.444, em data de 26 de março de 2019. - **CANCELAMENTO DE HIPOTECA** - A hipoteca objeto do transporte a que se refere a averbação nº 02 da presente matrícula fica **CANCELADA** em face do Instrumento Particular de Autorização de Cancelamento de Hipoteca e Outras Avenças, firmado na cidade de São Paulo-SP, em 18 de março de 2019, arquivado nesta Serventia. Taboão da Serra, 05 de abril de 2019.

Amanda Monteiro Levino
Escrevente

Tiago Henrique Martins
Oficial Substituto

continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/T4RCF-LVLBX-HFEGV-B6VY8

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA 28.594 | FICHA 02 verso

CNM 148411.2.0028594-44

Av.6/28.594 - Prenotação nº 55.139, em data de 28 de fevereiro de 2020. **ALTERAÇÃO DE CÓDIGO CADASTRAL** - Conforme autorização constante no contrato a seguir registrado sob o nº 07, e certidão de valor venal nº 76561/2020, expedida pelo Departamento de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal local em 12 de março de 2020, arquivados nesta Serventia, é procedida a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula está cadastrado atualmente pelo Município sob o nº **36.23262.53.44.0001.01.193.1.** Selo digital: 1484113310000000057592205. Taboão da Serra, 13 de março de 2020.

Amanda Monteiro Levino
Escrevente

Daniel Lago Rodrigues
Oficial

R.7/28.594 - Prenotação nº 55.139, em data de 28 de fevereiro de 2020. **VENDA E COMPRA** - Conforme Instrumento Particular de Compra e Venda com Alienação Fiduciária, firmado na cidade de São Paulo-SP, em 23 de janeiro de 2020, na forma da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, e da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, a proprietária, **PYPS RESERVA DA SERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,** já qualificada, VENDEU o imóvel desta matrícula a **MARCOS OLIVEIRA ALMEIDA**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador do RG nº 35.188.349-6-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 309.820.828-78, residente e domiciliado na Rua Clevelandia do Norte nº 27, Jardim Jaqueline, em São Paulo-SP, pelo preço de R$272.000,00 (duzentos e setenta e dois mil reais). Consta do contrato que do valor da compra e venda, a quantia de R$72.000,00 refere-se a recursos próprios e R$200.000,00 refere-se ao financiamento concedido pelo Banco Santander (Brasil) S.A. Uma via do referido contrato ficou arquivada nesta Serventia. Foi apresentada em nome da empresa

continua na ficha 3.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/T4RCF-LVLBX-HFEGV-B6VY8

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

transmitente a certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, código de controle 1C9D.EE11.CD5E.BCB5, emitida em 25 de outubro de 2019, válida até 22 de abril de 2020. Selo digital: 1484113210000000005759320S. Taboão da Serra, 13 de março de 2020.

Amanda Monteiro Levino
Escrevente

Daniel Lago Rodrigues
Oficial

R.8/28.594 - Prenotação nº 55.139, em data de 28 de fevereiro de 2020. **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Conforme contrato referido no registro anterior sob o nº **07**, o proprietário, **MARCOS OLIVEIRA ALMEIDA**, já qualificado, deu o imóvel objeto desta matrícula em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 2.041 e 2.235, Bloco A, Vila Olímpia, em São Paulo-SP, inscrito no CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42, para garantia da dívida de R$200.000,00, que deverá ser paga em 420 prestações mensais e consecutivas, no valor inicial de R$1.850,82. Vencimento do primeiro encargo mensal: 23 de fevereiro de 2020. Enquadramento da operação: SFH. Juros à taxa nominal de 9,5690% a.a., e efetiva de 10,0000% a.a. Para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, o valor da garantia fiduciária é de R$250.000,00. As demais cláusulas e condições constam do contrato. Selo digital: 1484113210000000005759420Q. Taboão da Serra, 13 de março de 2020

Amanda Monteiro Levino
Escrevente

Daniel Lago Rodrigues
Oficial

continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/T4RCF-LVLBX-HFEGV-B6VY8

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA	FICHA
28.594	03 verso

CNM 148411.2.0028594-44

Av.9/28.594 - **INCLUSÃO DE CEP** - É procedida a presente averbação para constar que o CEP (Código de Endereçamento Postal) do imóvel desta matrícula é **06755-260**. Selo digital: 1484113E1000000030640926Z. Taboão da Serra, 02 de outubro de 2026.

Alexandre Oliveira Bachega
Escrevente

Elaine Sarraf Martins Torraca
Oficial Substituta

Av.10/28.594 - Prenotação nº 89.264, em data de 08 de dezembro de 2025. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Conforme requerimento de Consolidação da Propriedade de Imóvel firmado na cidade de São Paulo-SP, em 24 de agosto de 2026, acostado aos autos do Procedimento de Execução Extrajudicial de Dívida Garantida por Alienação Fiduciária em trâmite nesta serventia sob o protocolo acima indicado, é procedida a presente averbação para constar que, após a devida intimação do devedor fiduciante, **MARCOS OLIVEIRA ALMEIDA**, já qualificado, e transcorrido o prazo legal sem a purgação da mora referente à dívida garantida pela alienação fiduciária registrada sob nº **8** desta matrícula, à vista da prova de pagamento do imposto de transmissão, conforme previsto no parágrafo 7º, do artigo nº 26 da Lei nº 9.514/97, a propriedade plena deste imóvel fica ***CONSOLIDADA*** em favor do credor fiduciário, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, já qualificado, pelo valor declarado de R$398.365,80 (trezentos e noventa e oito mil, trezentos e sessenta e cinco reais e oitenta centavos). Selo digital: 1484113310000000306410262. Taboão da Serra, 02 de outubro de 2026.

Alexandre Oliveira Bachega
Escrevente

Elaine Sarraf Martins Torraca
Oficial Substituta

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/T4RCF-LVLBX-HFEGV-B6VY8

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CERTIFICO que a presente cópia, extraída nos termos do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015/73, é reprodução autêntica da(s) ficha(s) da matrícula nº **28594** do livro nº 2 - Registro Geral, desta Serventia e que sobre a referida matrícula não consta qualquer alienação, ônus reais, ações reais ou ações pessoais reipersecutórias, além do que nela contém. **Cientificamos que o processo de execução que ensejou a consolidação supra (Av. 10), ainda encontra-se pendente do obrigatório leilão extrajudicial do imóvel, sendo que a disponibilidade plena do atual proprietário somente se dará após tal providência.** A presente matrícula retrata à situação jurídica do imóvel até o último dia anterior a data de expedição. Esta certidão tem prazo de eficácia de 30 dias.

O referido, é verdade e dou fé. Taboão da Serra - SP, segunda-feira, 5 de outubro de 2026 Eu, Nilson Dalagnol Junior, Oficial Substituto, procedi as verificações, conferi e assino digitalmente.

EMOLUMENTOS:	R$ 45,88
ESTADO:	R$ 13,04
SEC. FAZENDA:	R$ 8,92
REG. CIVIL:	R$ 2,41
TRIB. JUSTIÇA:	R$ 3,15
IMP. MUNICIPAL:	R$ 1,38
MIN. PÚBLICO:	R$ 2,20
TOTAL:	R$ 76,98

Selo Digital: 1484113C30000000306428261

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/T4RCF-LVLBX-HFEGV-B6VY8

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/T4RCF-LVLBX-HFEGV-B6VY8

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO