

O 14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, CERTIFICA que, revendo o Livro 2 - Registro Geral, consta a matrícula do seguinte teor:

CNM: 111211.2.0108243-81

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

14.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

São Paulo *J. Amaran*

matrícula
108.243

ficha
-01-

São Paulo, 20 de junho de 1991.

IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 83, localizado no 8º andar do "EDIFÍCIO VILLA REAL", situado à Avenida Divino Salvador nº 286, e Rua Caboquenas, em Indianópolis - 24º Subdistrito.

UM APARTAMENTO com a área útil de 75,965m², área comum de garagem (uma vaga) de 24,656m², área comum de 32,344m² e a área total de 132,965m², correspondendo-lhe no terreno do condomínio uma fração ideal de 1,2810%, cabendo-lhe uma vaga de uso indeterminado, para a guarda de um automóvel de passeio, sujeita ao uso de manobrista na garagem localizada nos 1º ou 2º subsolos.

PROPRIETÁRIAS:- CONSTRUTORA BOGHOSIAN S/A, CGC/MF sob número 56.303.415/0001-99, com sede nesta Capital, à Rua Estados Unidos nº 521 e SOBERANA PARTICIPAÇÕES S/A, CGC. número 52.670.916/0001-52, com sede na Cidade de Santos, neste Estado, à Rua Augusta Severo nº 07, 7º andar; na proporção de 80% a primeira e 20% a segunda.

REGISTROS ANTERIORES:- Av.5 e R.8/M. 25.400, Av.4 e R.7/M. 57.699, Av.8 e R.11/M. 60.595, Av.7 e R.10/M. 73.328, Av.5 e R.9/M. 75.138, Av.6 e R.9/M. 85.738, Av.3 e R.6/M. 85.739 deste Registro.

CONTRIBUINTE:- 041.237.0032-2.

A Escr. Autª., *Liliana Asturiano Costa* (Liliana Asturiano Costa)

Av.1, em 20 de junho de 1.991.

Conforme R.2, feito em 06 de abril de 1.989, na matrícula nº 93.335, nos termos do instrumento particular de 10 de março de 1.989, com força de escritura pública; Av.3 e 4, feitas em 08 de fevereiro de 1.990, nos termos do instrumento particular de 20 de novembro de 1.989, com força de escritura pública, verifica-se que o imóvel desta matrícula, dentre outros, está hipotecado ao BANCO ITAÚ S/A, CGC/MF. sob nº 62.808.977/0001-97, com sede nesta Capital, à Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, 12º andar, Bloco B, para garantia da dívida de NCz\$2.637.300,00, pagável nas condições mencionadas nos títulos.

A Escr. Autª., *Liliana Asturiano Costa* (Liliana Asturiano Costa)

-Continua no verso.-

CNM: 111211.2.0108243-81

matricula
108.243

ficha
-01-
verso

-Continuação-

Av.2, em 19 de julho de 1.991.

FICA CANCELADA a Av.1, de conformidade com o instrumento particular de 20 de junho de 1.991, com força de escritura pública, em virtude o credor ter desligado da hipoteca R.2 na matrícula nº 93.335, pela Av.10, o imóvel desta matrícula.

A Escr. Auta., Liliana Asturiano Costa (Liliana Asturiano Costa)

R.3, em 19 de julho de 1.991.

TÍTULO:- VENDA E COMPRA.

Por instrumento particular de 20 de junho de 1.991, com força de escritura pública, as proprietárias retro qualificadas, transmitiram por venda feita à **MARLENE SAAD ZOGAIB**, brasileira, viúva, comerciante, RG 1.442.323, CIC 100.186.448-48, residente e domiciliada em Santos neste Estado, à Rua Solentino Filgueiras nº 66, pelo valor de Cr\$23.000.000,00 (vinte e três milhões de cruzeiros), o imóvel desta matrícula.

A Escr. Auta., Liliana Asturiano Costa (Liliana Asturiano Costa)

R.4, em 19 de julho de 1.991.

ÔNUS:- HIPOTECA.

Por instrumento particular de 20 de junho de 1.991, com força de escritura pública, a proprietária R.3 já qualificada, **DEU EM PRIMEIRA E ÚNICA HIPOTECA** ao **BANCO ITAÚ S/A**, CGC. 60.701.190/0001-04, com sede nesta Capital, à Rua Boa Vista nº 176, para garantia da dívida de Cr\$15.968.163,00 (quinze milhões, novecentos e sessenta e oito mil, cento e sessenta e três cruzeiros), pagável por meio de 120 prestações mensais e consecutivas, do valor inicial de Cr\$267.722,34, vencendo-se a primeira delas em 20 de julho de 1.991, e as demais em igual dia dos meses subsequentes. Taxa de juros: - mensal de 1,1714%, o imóvel desta matrícula.

A Escr. Auta., Liliana Asturiano Costa (Liliana Asturiano Costa)

Av.5, em 01 de fevereiro de 1.993.

Por instrumento particular de 20 de novembro de 1.992, com força de escritura pública, o **BANCO ITAÚ S/A.**; e **MARLENE SAAD ZOGAIB**, viúva, já qualificados, de comum acordo,

-continua na ficha nº 02-

CNM: 111211.2.0108243-81

LIVRO N.º 2 - REGISTRO

14.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

GERAL

de São Paulo

matricula
108.243

ficha
02

São Paulo, 01 de fevereiro de 1.993.

aditaram a hipoteca R.4, para ficar constando que, o saldo devedor, importa na data do título em CR\$416.533.293,69, (quatro-centos e dezesseis milhões, quinhentos e trinta e três mil, duzentos e noventa e três cruzeiros e sessenta e nove centavos), pagável por meio de 60 prestações em série gradiente, do valor inicial de CR\$5.401.840,06, e as demais constantes do cronograma de retorno do valor financiado, anexo, vencendo-se a primeira delas em 20 de dezembro de 1.992 e a última em 20 de novembro de 1.997; e a data de vencimento da última prestação contratual em 20 de junho de 2.001, e ratificaram-na em todos os demais termos.

A Escr. Aut.ª  (Liliansa Asturiano Costa)

Av.6, em 17 de novembro de 2000.


Por instrumento particular de 20 de setembro de 2000, o BANCO ITAÚ S/A, tendo recebido a quantia que lhe era devida, autorizou o cancelamento da hipoteca R.4.

O Escr. Aut.º  (Milton de Souza).

R.7/108.243, em 11 de outubro de 2.017.

TÍTULO:- VENDA E COMPRA.

Por instrumento particular de 14 de setembro de 2017, com força de escritura pública, MARLENE SAAD ZOGAIB, brasileira, viúva, aposentada, RG nº 1442323-SSP/SP, CPF nº 100.186.448-48, domiciliada em Santos/SP, residente na Rua Tolentino Filgueiras nº 66, casa 1, Gonzaga, transmitiu à ANA BEATRIZ NAVARRO MOREIRA, brasileira, solteira, maior, consultora clínica, RG nº 30.730.380-9-SSP/SP, CPF nº 306.577.218-32, domiciliada nesta Capital, residente na Avenida Divino Salvador nº 289, aptº 115, Moema, o imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$730.000,00 (setecentos e trinta mil reais), do qual R\$175.600,00 foram pagos com recursos próprios.

A Escr. Aut.ª  (Karina de Souza Valor).

R.8/108.243, em 11 de outubro de 2.017.

ÔNUS:- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Pelo mesmo instrumento, a adquirente qualificada no R.7 deu em alienação fiduciária ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nºs 2035 e 2041, o imóvel desta matrícula, para garantia do financiamento no valor de R\$587.700,00 (quinhentos e oitenta e sete mil e setecentos reais), pagável em 420 prestações mensais e sucessivas no valor inicial de R\$6.073,75 vencendo a primeira em 14 de outubro de 2017 e as demais em igual


- continua no verso -

CNM: 111211.2.0108243-81

matrícula
108.243ficha
1.º
02
verso

- continuação -

dia dos meses subsequentes, mediante as taxas anuais de juros: nominal de 10,4815% e efetiva de 11,0000%, e mensais de 0,87%, e bonificada: nominal de 9,10% e efetiva de 9,49% e mensais: nominal e efetiva de 0,76%, enquadrando-se o contrato no Sistema de Amortização Constante – SAC, tendo sido o imóvel avaliado em R\$693.000,00, ficando as partes sujeitas ainda às demais condições constantes no instrumento, cujo microfilme fica arquivado este Registro.

A Escr. Autª  (Karina de Souza Valor).

Prenotação nº 984.541 de 21 de janeiro de 2026.
Av.09/108.243, em 11 de maio de 2026.

Conforme requerimento de 17 de abril de 2026, **enviado por protocolo eletrônico, nos termos do Provimento CG 11/2013 da Corregedoria Geral da Justiça, publicado no Diário da Justiça Eletrônica de 24 de abril de 2013**, e certidões integrantes do processo autuado sob nº 11920/2026 neste Registro, a propriedade do imóvel desta matrícula, consolidou-se pelo valor de R\$1.276.880,77 (um milhão, duzentos e setenta e seis mil, oitocentos e oitenta reais, e setenta e sete centavos), em favor do credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, com sede nesta Capital, na Avenida Juscelino Kubitschek nºs 2041 e 2235, face não haver a fiduciante ANA BEATRIZ NAVARRO MOREIRA, CPF nº 306.577.218-32, efetuado o pagamento do débito em atraso, apesar de regularmente intimado, nos termos dos artigos 26 e 26-A da Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997, e aprimorados pela Lei nº 14.711 de 30 de outubro de 2023, ficando a credora fiduciária com a obrigação de efetuar os leilões a que se refere os artigos 27 e 27-A, aprimorados pelo artigo 2º das mesmas Leis. Sendo o imóvel lançado com o Código de Endereçamento Postal - CEP nº 04078-906.

Selo Digital: 111211331SS001360837SK26D.

A Escr. Autª  (Vanessa Angelo Gonçalves).



14º Registro de Imóveis
Rua Jundiá, 50 - 7º andar - Ibirapuera
Oficial: Ricardo Nahat
Substituto: Fabio Cristians Franciulli
Substituta: Júlia Eiko Yuasa
Substituta: Ariane de Jesus Delgado

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

A presente certidão foi extraída sob forma de documentação eletrônica mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da medida Provisória nº2.200-2, de 24/08/01, devendo para validade ser conservado em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. O referido nos termos do art. 19, § 1º, da Lei Federal nº 6.015/1973 de 31 de dezembro de 1.973. O referido é verdade e da fé.

O Escrevente Autorizado que a subscreve: (ASSINADO DIGITALMENTE)

São Paulo, 11 de maio de 2026

PRAZO DE VALIDADE

Para fim de alienação e oneração, a presente certidão é válida por 30 (trinta) dias, a contar da data da sua emissão, sem reserva de prioridade, nos termos do disposto no inciso IV do art. 1º do Decreto Federal nº 93.240/1986 e letra "c" do item 60 do Capítulo XVI do Provimento CGJ nº 58/1989, com redação do Provimento 56/2019 (processo nº 000.02.004824-6 da 1ª Vara de Registros Públicos desta Comarca de São Paulo).

OBSERVAÇÃO

Integram a Circunscrição deste serviço registral os seguintes subdistritos:

- (a) Saúde, a partir de 21 de novembro de 1942 (Dec nº13.012 de 24 de outubro de 1942).
- (b) Indianópolis, a partir de 14 de maio de 1954 (Lei nº2.532, de 13 de janeiro de 1954).

Ambos tendo pertencido anteriormente ao 11º Registro de Imóveis desta Capital, antes 1º registro de Imóveis.

Cartório	R\$: 45,88
Estado	R\$: 13,04
Ipesp	R\$: 8,92
Sinoreg	R\$: 2,41
Tribunal de Justiça	R\$: 3,15
Município	R\$: 0,94
MP	R\$: 2,20
Total	R\$: 76,54

Para verificar a procedência do selo eletrônico, bem como as informações referentes aos dados do Ato praticado por esta Serventia,

acesse o site <https://selodigital.tjsp.jus.br> disponível em até 24 horas conforme normativa do TJSP.



Selo: 1112113C3BX001360838GX267



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 9T657-JBVP3-QYRLW-GDXMW

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

VANESSA ANGELO GONCALVES (CPF ***.981.698-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/9T657-JBVP3-QYRLW-GDXMW>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>