



Valide aqui  
este documento



**Pedido nº 894.199**

CNM:113746.2.0187207-08

LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL

**8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**DA COMARCA DE SÃO PAULO**

matrícula  
187.207

ficha  
01

CNS/CNJ: 11374-6

São Paulo, 11 de março de 2016

**Imóvel:** Apartamento nº 65, localizado no 6º pavimento da Torre A do empreendimento denominado SWEET PRIMAVERA, situado na Rua Joaquim Afonso de Souza nº 217, no 23º Subdistrito - Casa Verde, contendo a área privativa de 52,110m² e área comum (inclui garagem) de 59,095m², com a área total de 111,205m² (sendo 94,605m² coberta e 16,600m² descoberta), correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,1653% no terreno condominial matriculado sob nº 176.302, com direito a uma vaga na garagem coletiva, para estacionamento de um veículo de passeio, de forma indeterminada. Convenção de condomínio registrada sob nº 12.871, no Livro 3 - Auxiliar desta Serventia.

**Contribuinte municipal:** 076.142.0029-2 (terreno condominial).

**Proprietária:** INCORPORADORA NOVA FORMA - 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Henrique Schaumann, 286, conjunto 74, sala 3, CNPJ nº 15.805.612/0001-29.

**Registros anteriores:** R.15/66.449 e R.15/66.450, de 06/09/2012 (M.176.302), e Condomínio: R.42/176.302, em 11/03/2016, desta Serventia. Analisado por Dorali Iglesias de Carvalho - autorizada e conferido por Luciane Bueno de Andrade Oliveira - substituta.

Luciane B. A. Oliveira - substituta

**Av-1.** Protocolo nº 659.384, em 12/02/2016. TRASLADAMENTO DE HIPOTECA. Conforme R.4/176.302 e Av.5/176.302, o IMÓVEL, juntamente com outras 83 (oitenta e três) unidades do empreendimento, foi HIPOTECADO ao BANCO DO BRASIL S/A, CNPJ nº 00.000.000/4584-57, para garantir o contrato de abertura de crédito do valor de R\$ 8.677.222,00 (oito milhões seiscentos e setenta e sete mil duzentos e vinte e dois reais), aplicados na construção do empreendimento. São Paulo, SP, 11 de março de 2016. Analisado por Dorali Iglesias de Carvalho - autorizada e conferido por Luciane Bueno de Andrade Oliveira - substituta.

Luciane B. A. Oliveira - substituta

**Av-2.** Protocolo nº 678.642, em 14/02/2017. RETIFICAÇÃO. As partes integrantes do contrato de abertura de crédito que originou o registro de hipoteca a que se refere a Av.1, celebraram uma segunda rerratificação (a primeira averbada sob nº 5 na matrícula 176.302), por instrumento particular, em 08 de fevereiro de 2017, alterando e retificando diversos dispositivos, das quais destacamos as inclusões dos subitens "e.1" e

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R97F9-LZZYZ-D2PH3-8WSL3>



Valide aqui este documento

### Pedido nº 894.199

CNM:113746.2.0187207-08

#### LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

matrícula  
**187.207**

ficha  
**01**  
verso

"f.1" e as retificações dos subitens "g" e "h", no item 3 - Condições da Abertura do Crédito, que passam a ter a seguinte redação: **e.1)** Prazo de carência adicional: Janeiro, Fevereiro, Março e Abril de 2017; **f.1)** Data de vencimento previsto da próxima prestação: 18/05/2017; **g)** Data prevista para o vencimento final do financiamento: 18/09/2017; e **h)** Prazo total da operação: 48 meses. As partes ficam subordinadas a todas as demais alterações e retificações discriminadas neste instrumento particular, e ratificaram todos os demais dispositivos do contrato de abertura de crédito. São Paulo, SP, 01 de março de 2017. Analisado e editado por Marcio Rodrigo Resquin Martins Vieira - escrevente.

  
Neuza A. P. Escobar - substituta

**Av-3.** Protocolo nº 684.724, em 12/06/2017. **RETIFICAÇÃO.** As partes integrantes do contrato de abertura de crédito que originou o registro de hipoteca a que se refere a Av.1 e a Av.2, celebraram uma terceira rerratificação, por instrumento particular, em 08 de junho de 2017, alterando e retificando diversos dispositivos, das quais destacamos as retificações dos subitens "g" e "h", no item 3 - Condições da Abertura do Crédito, que passam a ter a seguinte redação: **g)** Data prevista para o vencimento final do financiamento: 18/02/2018; e **h)** Prazo total da operação: 53 meses. As partes ficam subordinadas a todas as demais alterações e retificações discriminadas neste instrumento particular, e ratificaram todos os demais dispositivos do contrato de abertura de crédito. São Paulo, SP, 21 de junho de 2017. Analisado e editado por Marcio Rodrigo Resquin Martins Vieira - escrevente.

  
Neuza A. P. Escobar - substituta

**Av-4.** Protocolo nº 760.947, em 12/03/2021. **DESLIGAMENTO.** À vista do termo de quitação de 08 de dezembro de 2017 e por autorização expressa do credor, BANCO DO BRASIL S/A, desligo o imóvel da garantia hipotecária a que se refere o R.4/176.302, trasladada para esta matrícula nos termos da Av.1, ficando, em consequência, canceladas as averbações nºs 2 e 3. São Paulo, SP, 19 de março de 2021. Editado por Alaédia Aroudo da Silva Vitória - escrevente, analisado e conferido por Corina Morbi Rodrigues Cunha - escrevente.  
Selo digital.1137463310760947GME7U621G

  
Silas de Camargo - substituto

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R97F9-LZZYZ-D2PH3-8WSL3>



Valide aqui  
este documento



**Pedido nº 894.199**

CNM:113746.2.0187207-08

LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL

**8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**DA COMARCA DE SÃO PAULO**

CNS/CNJ: 11374-6

matrícula  
187.207

ficha  
02

São Paulo, 19 de março de 2021

**Av-5.** Protocolo nº 759.594, em 24/02/2021. INSCRIÇÃO INDIVIDUALIZADA NO CADASTRO MUNICIPAL. Com autorização constante no instrumento particular a seguir mencionado e conforme certidão de dados cadastrais relativa ao exercício de 2021, emitida pelo Município, faço constar que o imóvel passou a ter inscrição própria no cadastro municipal sob o contribuinte nº 076.142.0109-4. São Paulo, SP, 19 de março de 2021. Editado por Alaédia Aroudo da Silva Vitória - escrevente, analisado e conferido por Corina Morbi Rodrigues Cunha - escrevente.  
Selo digital.11374632107595944LFA2421N

Luciane B. A. Oliveira substituta

**R-6.** Protocolo nº 759.594, em 24/02/2021. VENDA E COMPRA. Por instrumento particular de 22 de janeiro de 2021, com força de escritura pública, a proprietária, INCORPORADORA NOVA FORMA - 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Henrique Schaumann, 286, Pinheiros, CNPJ nº 15.805.612/0001-29, com NIRE nº 35226715581 na JUCESP, transmitiu o IMÓVEL ao JOAQUIM NONATO MELO RODRIGUES, brasileiro, solteiro, maior, enfermeiro, RG nº 371619944-SSP/SP, CPF nº 418.058.792-00, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Joaquim Afonso de Souza, 217, ap. 65, Bloco A, Vila Celeste, pelo valor de R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais). Certidão em nome da Empresa Transmittente: negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, inclui contribuições sociais, com código de controle 17DC.601F.0BD9.697E, emitida em 30/11/2020, válida até 29/05/2021. São Paulo, SP, 19 de março de 2021. Editado por Alaédia Aroudo da Silva Vitória - escrevente, analisado e conferido por Corina Morbi Rodrigues Cunha - escrevente.  
Selo digital.1137463210759594TB5W5W21W

Luciane B. A. Oliveira substituta

**R-7.** Protocolo nº 759.594, em 24/02/2021. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Pelo mesmo instrumento particular de que trata o registro anterior, o atual proprietário, JOAQUIM NONATO MELO RODRIGUES, como devedor-fiduciante, transferiu a propriedade resolúvel do imóvel, por ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041/2235, bloco A CNPJ nº 90.400.888/0001-42, com NIRE nº 35300332067 na JUCESP, como credor-fiduciário, para garantir o financiamento de R\$ 233.936,25 (duzentos e trinta e três mil e novecentos e trinta e seis reais e vinte e cinco centavos) - SFH, a ser pago da seguinte forma: **Prazo:** 382 meses, em prestações mensais e

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R97F9-LZZYZ-D2PH3-8WSL3>



Valide aqui este documento

**Pedido nº 894.199**

CNM:113746.2.0187207-08

**LIVRO Nº 2**  
**REGISTRO GERAL**

matricula  
187.207

ficha  
02  
verso

sucessivas; **Sistema de amortização:** SAC; **Taxas anuais de juros:** nominal de 9,5690% e efetiva de 10,0000% (serão reduzidas nas condições pactuadas); **Forma de reajuste:** índice de atualização dos depósitos de poupança; **Valor e data de vencimento da primeira prestação (encargo mensal):** R\$ 2.102,21 (dois mil e cento e dois reais e vinte e um centavos), em 22 de fevereiro de 2021; **Valor para efeito de venda em público leilão:** R\$ 312.000,00 (trezentos e doze mil reais). Subordinam-se às demais disposições do contrato. São Paulo, SP, 19 de março de 2021. Editado por Alaédia Aroudo da Silva Vitória - escrevente, analisado e conferido por Corina Morbi Rodrigues Cunha - escrevente.

Selo digital.1137463210759594D192YU21S

Luciane B. A. Oliveira - substituta

**R-8.** Protocolo nº 874.668, em 22/01/2025. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DA PROPRIEDADE SUPERVENIENTE. Conforme cédula de crédito bancário nº 0010491404, emitida nesta Capital, em 22 de janeiro de 2025, o proprietário e emitente, JOAQUIM NONATO MELO RODRIGUES, brasileiro, solteiro, maior, enfermeiro, CPF nº 418.058.792-00, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Joaquim Afonso de Souza, 217, bloco A, ap. 65, Vila Celeste, nos termos do artigo 22, § 3º, da Lei nº 9.514/1997, transferiu a propriedade resolúvel do imóvel, por ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Lei 9.514/97), ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235, CNPJ nº 90.400.888/0001-42 e NIRE nº 35300332067 na JUCESP, como credor-fiduciário, para garantir novo empréstimo que a cédula representa, no valor total de R\$ 34.213,82 (trinta e quatro mil e duzentos e treze reais e oitenta e dois centavos); empréstimo esse a ser resgatado com juros remuneratórios efetivos de 20,2657% ao ano (1,5497% ao mês), em 240 (duzentas e quarenta) prestações mensais, sendo a primeira no valor estimado de R\$ 595,70 (quinhentos e noventa e cinco reais e setenta centavos), com vencimento em 22/03/2025 e a última vence em 22/01/2045. Para efeito de venda em público leilão foi indicado para o imóvel o valor de R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais). Esta garantia fiduciária será eficaz a partir do cancelamento da propriedade fiduciária constituída anteriormente, registrada sob nº 7. Subordinam-se às demais disposições da cédula. São Paulo, SP, 06 de fevereiro de 2025. Editado por Eduarda Damasceno Oliveira - escrevente, analisado e conferido Aline de Jesus Braga - escrevente.

Selo digital.1137463210874668MA7IT125J

Continua na ficha 03

Luclécio Escobar - oficial

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R97F9-LZZYZ-D2PH3-8WSL3>



Valide aqui este documento

### Pedido nº 894.199

LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL

**8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**DA COMARCA DE SÃO PAULO**

CNS/CNJ: 11374-6

matrícula 187.207	ficha 03	data 06/03/2026	CNM 113746.2.0187207-08
----------------------	-------------	--------------------	----------------------------

**Av-9.** Protocolos nºs 894.069, em 28/08/2025 e 894.199, em 29/08/2025. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. Nos termos dos procedimentos de intimação abertos a requerimentos datados de 27 de agosto de 2025, a propriedade resolúvel objeto dos registros nºs 7 e 8, foi consolidada em nome do credor-fiduciário, BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, pelo valor de R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais), nos termos do artigo 26, § 7º da Lei 9.514/97, em razão do inadimplemento do devedor-fiduciante, JOAQUIM NONATO MELO RODRIGUES, regularmente constituído em mora. São Paulo, SP, 06 de março de 2026. Analisado e editado por Maria Aparecida de Freitas Lima Assis - escrevente.  
Selo digital.1137463310894199S1C2GU26A

*Joelcio Escobar*  
**Joelcio Escobar - oficial**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R97F9-LZZYZ-D2PH3-8WSL3>



Valide aqui  
este documento

**Pedido nº 894.199 CNM:113746.2.0187207-08**

**CERTIFICO** e dou fé que a presente certidão é reprodução fiel desta matrícula, extraída na forma do artigo 19, da Lei 6.015/73, reproduzindo eventuais ônus e alienações integralmente nela contidos, **servindo, ainda, como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA, caso tenha sido aberta há mais de 20 anos.** Se for o caso, deverá ser complementada com a certidão da Circunscrição atual. Certifico, mais, que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. São Paulo, **06 de março de 2026.**

**O Escrevente Autorizado que a subscreve: (ASSINADA DIGITALMENTE)**



<b>Registrador</b>	<b>R\$</b>	<b>44,20</b>
<b>Estado</b>	<b>R\$</b>	<b>12,56</b>
<b>Sec. Faz</b>	<b>R\$</b>	<b>8,60</b>
<b>Reg. Civil</b>	<b>R\$</b>	<b>2,33</b>
<b>Tribunal de Justiça</b>	<b>R\$</b>	<b>3,03</b>
<b>Imposto Municipal</b>	<b>R\$</b>	<b>0,90</b>
<b>Ministério Público</b>	<b>R\$</b>	<b>2,12</b>
<b>Total</b>	<b>R\$</b>	<b>73,74</b>

**Selo Digital: 11374639108941992KK0JZ264**

**Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>**

Subdistritos que, atualmente, **integram** Este Registro de Imóveis desde 15.05.1939, tendo pertencido anteriormente à 2º Registro de Imóveis: **a) 4º Subdistrito - Nossa Senhora do Ó; b) 15º Subdistrito - Bom Retiro; c) 23º Subdistrito - Casa Verde; d) 44º Subdistrito - Limão;** e desde 01.01.1972, o **42º Subdistrito - Jabaquara** formado por partes originadas no 11º Registro de Imóveis e parte no 14º Registro de Imóveis.

**Pertenceram a Este Registro:**

- Distritos de Jaraguá, Perú e Brasilândia** de 15/05/39 a 10/08/76 e atualmente pertencem ao **18º Registro de Imóveis desta Comarca;**
- 48º Subdistrito - Nova Cachoeirinha** de 15/05/39 a 31/12/63 e atualmente pertence ao **3º Registro de Imóveis desta Comarca;**
- Distritos, atuais Municípios de Caieiras, Francisco Morato e Franco da Rocha** de 15/05/39 a 26/04/63 quando passaram a pertencer ao **Registro de Imóveis de Franco da Rocha, SP;**
- Distritos, atuais Municípios de Cajamar (ex-Água Fria), Pirapora do Bom Jesus e Santana do Parnaíba** de 15/05/39 a 07/12/63 quando passaram a pertencer ao **Registro de Imóveis de Barueri, SP;**
- Distrito, atual Município de Mairiporã, e Juqueri** de 21/11/42 a 19/12/69 quando passaram a pertencer ao **Registro de Imóveis de Mairiporã, SP;**
- Distrito de Santa Efigênia** de 15/05/39 a 20/11/42 e atualmente pertence ao **5º Registro de Imóveis da Comarca.**

**Apenas para os fins do item 60, letra "c", do Capítulo XVI, das NSCGJ, válida por 30 (trinta) dias, sem importar reserva de prioridade.**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R97F9-LZZYZ-D2PH3-8WSL3>