



11RI 01600576

Valide aqui
este documento

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:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS**
de São Paulo

matrícula

347.664

ficha

01

São Paulo, 04 de outubro de 2007.

IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 34, localizado no 3º pavimento da "**TORRE MINUANO**" - BLOCO "B", integrante do "**CONDOMÍNIO VENTANA**", situado à Avenida Dona Helena Pereira de Moraes, nº 415, no "Projeto Urbanístico Panamby", Chácara Tangará, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa total edificada de 142,900m², a área comum total de 115,897m², sendo 76,240m² de área comum coberta edificada e 39,657m² de área comum descoberta, totalizando a área de 258,797m², com direito a 02 vagas indeterminadas na garagem do edifício localizada nos 1º e 2º subsolos, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,4324% no terreno do condomínio. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 287 na Matrícula nº 260.018 deste Serviço Registral.
Contribuinte nº 301.072.0013-6 em área maior.

PROPRIETÁRIAS:- COUNTRY DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.235.791/0001-27, com sede nesta Capital, na Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo, nº 555, 1º andar, sala Q94, parte - ITM Expo, Vila Leopoldina, na proporção de 50%; **TAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.310.578/0001-32, com sede nesta Capital, na Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo, nº 555, 1º andar, sala 88, parte - ITM Expo, Vila Leopoldina, na proporção de 40%; e **QUASAR DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.790.740/0001-20, com sede nesta Capital, na Avenida Pompéia, nº 1.578, sala 08, Vila Pompéia, na proporção de 10%.

REGISTRO ANTERIOR:- R.9/Matr. 260.018 deste Serviço Registral, feito em 05 de abril de 2002.


Tarsila Calemi Emmerick
Escrevente Substituto

Av.1/347.664:- a) Conforme registro nº 69, feito em 01 de fevereiro de 2005 na matrícula nº 260.018 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 08 de dezembro de 2004, com força de escritura pública, **COUNTRY DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, **TAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, e **QUASAR DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificadas, **hipotecaram o imóvel**, juntamente com outros, ao **UNIBANCO - UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S/A.**, Inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.700.394/0001-40, com sede nesta Capital, na Avenida Eusébio Matoso, nº 891, para garantia da dívida de R\$ 31.000.000,00 (trinta e um milhões de reais), com vencimento em 08/06/2010, com juros à taxa efetiva mensal de 0,9489% e efetiva anual de 12,0000%, na forma do título. Figurando como **interveniente construtora**

continua no verso

Integram a circunscrição imobiliária. Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B34ZA-L9YAP-ATYJG-KVL8L>

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.



11RI 01600576

Valide aqui
este documentoValide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B34ZA-L9YAP-ATYJG-KVL8L>

matrícula

347.664

ficha

01

verso

a **CYRELA CONSTRUTORA LTDA.**, CNPJ/MF nº 66.703.554/0001-63, com sede nesta Capital, na Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo, nº 555, 1º andar, sala 87 parte, e como **devedores solidários: BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, inscrita no CNPJ/MF nº 73.178.600/0001-18, com sede nesta Capital, na Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo, nº 555, 1º andar, sala 94 parte; e **ELIE HORN**, RG sob o nº 3.008.989-X-SSP/SP e CPF/MF sob o nº 004.812.978-04, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Boytac, nº 100. Valor da garantia:- R\$ 7.961.821,00, inclusive o valor de outras frações ideais. Consta do título que em garantia do fiel e total cumprimento das obrigações, principal e acessórias, assumidas por força do contrato, a **COUNTRY DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.; TAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, e **QUASAR DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificadas, **cedem fiduciariamente ao UNIBANCO - UNIAO DE BANCOS BRASILEIROS S/A.**, já qualificado, os direitos de crédito (conforme definidos na cláusula 12.1 do título), de acordo com o disposto na Lei nº 9.514 de 20/11/97, e de acordo com as cláusulas do contrato, quer estejam ou não representados por títulos de crédito, operando dessa forma a transferência ao **UNIBANCO - UNIAO DE BANCOS BRASILEIROS S/A.** da titularidade fiduciária sobre os direitos de crédito; b) Conforme averbação nº 250, feita em 26 de março de 2007 na matrícula nº 260.018 deste Serviço Registral, verifica-se que por requerimento de 29 de janeiro de 2007, **COUNTRY DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.; TAL EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.; e QUASAR DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, todas já qualificadas, por seus representantes legais, **submeteram ao regime de afetação**, nos termos do Artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a incorporação imobiliária do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO VENTANA**", objeto do registro nº 10 da matrícula nº 260.018 deste Serviço Registral, pelo qual o terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da incorporadora e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes, com a anuência de **MAXIMILIAN ALEXANDER CARRARESCHI SCHNITZLEIN**, RG sob o nº 25.062.137-X-SSP/SP e CPF/MF sob o nº 249.229.738-18, brasileiro, solteiro, maior, advogado, e **LUCIANA DO NASCIMENTO FELISBINO**, RG sob o nº 25.982.916-X-SSP/SP e CPF/MF sob o nº 270.999.778-90, brasileira, solteira, maior, advogada, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Pico do Jaraguá, nº 359, Pirituba; e **MARCEL MIASIRO SILVA**, RG nº 21.937.586-SSP/SP e CPF/MF nº 097.986.548-46, químico, e sua mulher, **LUCIANA CRISTINA DUCATTI**, RG nº 19.124.798-4-SSP/SP e CPF/MF nº 177.652.328-86, engenheira de alimentos, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Alcantarilla, nº 155, aptº 82, Vila Andrade; c) Conforme registro nº 283, feito em 17 de setembro de 2007 na matrícula nº 260.018 deste Serviço Registral, verifica-se que por escritura

- Continua na ficha 02 -



11RI 01600576

Valide aqui este documento



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B34ZA-L9YAP-ATYJG-KVL8L>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula
347.664

ficha
02

Continuação

de 12 de setembro de 2007, do 9º Tabelionato de Notas desta Capital, livro 8292 – pág. 019, **COUNTRY DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.; TAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.; e QUASAR DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificadas, com a anuência de **MAXIMILIAN ALEXANDER CARRARESI SCHNITZLEIN**, solteiro, maior; **LUCIANA DO NASCIMENTO FELISBINO**, solteira, maior; **MARCEL MIASIRO SILVA** e sua mulher **LUCIANA CRISTINA DUCATTI**, já qualificados, **instituíram uma SERVIDÃO perpétua de passagem e livre trânsito de veículos e pedestres, em favor do imóvel objeto da matrícula nº 260.017 deste Serviço Registral, a título gratuito, sobre uma faixa de terreno designada Área de Servidão I, com a área de 1.085,67m², descrita no referido registro; d) Conforme registro nº 284, feito em 17 de setembro de 2007 na matrícula nº 260.018 deste Serviço Registral, verifica-se que por escritura de 12 de setembro de 2007, do 9º Tabelionato de Notas desta Capital, livro 8292 – pág. 019, COUNTRY DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.; TAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.; e QUASAR DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificadas, com a anuência de MAXIMILIAN ALEXANDER CARRARESI SCHNITZLEIN, solteiro, maior; LUCIANA DO NASCIMENTO FELISBINO, solteira, maior; MARCEL MIASIRO SILVA e sua mulher LUCIANA CRISTINA DUCATTI, já qualificados, instituíram uma SERVIDÃO perpétua de passagem e livre trânsito de veículos e pedestres, em favor do imóvel objeto da matrícula nº 260.017 deste Serviço Registral, a título gratuito, sobre uma faixa de terreno designada Área de Servidão II, com a área de 180,06m², descrita no referido registro; e) Conforme averbação nº 285, feita em 17 de setembro de 2007 na matrícula nº 260.018 deste Serviço Registral, verifica-se que por escritura de 12 de setembro de 2007, do 9º Tabelionato de Notas desta Capital, livro 8292 – pág. 019, o imóvel é beneficiado pela Servidão registrada sob nº 7 na matrícula nº 260.017 deste Serviço Registral.**

Data da Matrícula.

Tarsis Calemi Emmerick
Escrevente Substituto

Av.2/347.664:- Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço.
Data da Matrícula.

Tarsis Calemi Emmerick
Escrevente Substituto

- Continua no verso -

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAELA ABRAHAO MATOS, liberado nos autos em 14/07/2025 às 15:18: [digital.org.br](https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do). Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006165-69.2025.8.26.0002 e código 2Pv1CRvh.



11RI 01600576

Valide aqui
este documentoValide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B34ZA-L9YAP-ATYJG-KVL8L>

matrícula

347.664

ficha

02

verso

Av.3/347.664:- Por instrumento particular de 03 de janeiro de 2008, procede-se o cancelamento do registro de hipoteca e cessão fiduciária mencionados na Av.1, tão somente com relação ao imóvel desta matrícula, por autorização do credor **UNIBANCO – UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S/A.**

Data: 24 de janeiro de 2008.



Tarsis Calemi Emmerick
Escrevente Substituto

Av.4/347.664:- CONTRIBUINTE

Pelo instrumento particular de 13 de maio de 2011, 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 301.072.0072-1, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 24/06/2011, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data:- 28 de junho de 2011.



Paulo de Souza Silva Júnior
Escrevente Autorizado

R.5/347.664:- VENDA E COMPRA

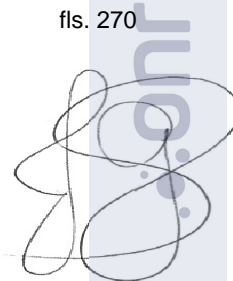
Pelo instrumento particular de 13 de maio de 2011, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, COUNTRY DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CPF/MF sob nº 03.235.791/0001-27, com sede nesta Capital, na Rua Professor Manoelito de Ornelas, nº 303, 7º andar, conjunto 71, parte, Chácara Santo Antonio; TAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CPF/MF sob nº 03.310.578/0001-32, com sede nesta Capital, na Rua Professor Manoelito de Ornellas, nº 303, 7º andar, e QUASAR DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CPF/MF sob nº 04.790.740/0001-20, com sede nesta Capital, na Avenida Angélica, nº 2.016, conj. 111, venderam o imóvel a MÔNICA PICCININ, portadora da carteira de identidade RG nº 24.717.213-3-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 174.320.748-44, consultor de recursos humanos, e seu marido JOSÉ OCTAVIO FERNANDES DE CAMPOS SILVA, portador da carteira de identidade RG nº 25.951.524-3-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 290.271.718-07, diretor de empresa, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na

- Continua na ficha 03 -



11RI 01600576

Valide aqui este documento



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B34ZA-L9YAP-ATYJG-KVL8L>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL


11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula
347.664

ficha
03

Continuação

Avenida Dona Helena Pereira de Moraes, nº 415, apto 34-B, pelo preço de R\$724.784,71. Base de Cálculo/ITBI:- R\$724.784,71.
Data:- 28 de junho de 2011.


Paulo de Souza Silva Júnior
Escrevente Autorizado

R.6/347.664:- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo instrumento particular de 13 de maio de 2011, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **MÔNICA PICCININ**, e seu marido **JOSÉ OCTAVIO FERNANDES DE CAMPOS SILVA**, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel, em garantia, 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\$346.041,18, pagável por meio de 150 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais à taxa mensal efetiva de 0.9112% e nominal de 0.8685%, correspondendo às taxas anuais efetiva de 11.5000% e nominal de 10.9349%, sendo que, enquanto os devedores se enquadrarem nas condições descritas na cláusula 4.5 do contrato, aproveitarão a taxa mensal de juros com benefício efetiva de 0.7591% e nominal de 0.7291%, correspondendo às taxas anuais efetiva de 9.5000% e nominal de 9.1098%, vencendo-se a primeira em 13/06/2011, reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente, na forma do título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$654.000,00.
Data:- 28 de junho de 2011.


Paulo de Souza Silva Júnior
Escrevente Autorizado

Av.7/347.664: CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.307.922 - 23/06/2020)

Pelo instrumento particular de 07 de fevereiro de 2020, o **ITAÚ UNIBANCO S/A**, deu quitação aos devedores e autorizou a presente averbação para constar o cancelamento da propriedade fiduciária constituída pelo registro nº 6, nos termos e

- Continua no verso -

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAELA ABRAHAO MATOS, liberado nos autos em 14/07/2025 às 15:18: digital.org.br. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006165-69.2025.8.26.0002 e código 2Pv1CRvh.



11RI 01600576

Valide aqui
este documentoValide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B34ZA-L9YAP-ATYJG-KVL8L>

matrícula

347.664

ficha

03

verso

para os fins do artigo 25 da Lei 9.514/97.

Data: 07 de julho de 2020.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ROGE FERRAZ DE CAMPOS:07655684898
 Hash: 78C2CD8172BD6E206399AC037E21F076
 (Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

R.8/347.664: VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.314.082 - 12/08/2020)

Pela escritura lavrada em 04 de agosto de 2020, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do 29º Subdistrito - Santo Amaro, desta Capital, no livro 1537, páginas 147/149, **MONICA PICCININ**, administradora de empresas, e seu marido **JOSE OCTAVIO FERNANDES DE CAMPOS SILVA**, engenheiro, já qualificados, **venderam o imóvel a BRUNO MACHADO THOMAZ**, RG nº 43.948.386-4-SSP/SP, CPF/MF nº 371.428.688-80, brasileiro, solteiro, maior, advogado, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Desembargador Guimarães, nº 92, Apto 112, bairro Água Branca, pelo preço de R\$1.170.000,00.

Data: 01 de setembro de 2020.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
TARSIS CALEMI EMMERICK:04252709806
 Hash: AC31F966066F2FF7A0477D5090A7534D
 (Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.9/347.664: PENHORA (Prenotação 1.600.576 - 24/06/2025)

Pela certidão de 24 de junho de 2025, do Juízo de Direito da 1ª 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 1006165-69.2025.8.26.0002) da ação de execução civil movida por **CONDOMÍNIO VENTANA**, CNPJ/MF nº 09.307.524/0001-02, em face de **BRUNO MACHADO THOMAZ**, CPF/MF nº 371.428.688-80, **o imóvel foi penhorado** para garantia da dívida de R\$31.183,86, tendo sido nomeado depositário o executado. Consta da certidão que eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.

Data: 07/07/2025

Selo digital: 111179321000000237692625Y
Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada

ADRIANA CRISTINA ROMANO GODOY FERRAZ
 RAFAELA MARIA DOS SANTOS, Escrevente Autorizada

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NA PRÓXIMA PÁGINA →



11RI 01600576

Valide aqui
este documento

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº6015, de 31.12.1973, que foi extraída por meio reprográfico a presente CERTIDÃO COMPLETA E ATUALIZADA DO REGISTRO, retratando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica da propriedade, abrangendo alienações e ônus reais, bem como citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, enfim todos os atos relativos ao imóvel e os direitos sobre ele constituídos. CERTIFICO, mais, que sendo a data de abertura da matrícula, ou do registro anterior, de 20 anos atrás, servirá a presente como certidão vintenária (prov. 20/93 da CGJ, Cap.XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça). O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 07 de Julho de 2025

Janaina Andrade da Silva Grillo
Escrivente Autorizada

Custas e emolumentos da presente certidão incluídos no registro do título.

**Solicite Certidões também pelo nosso site: www.11ri.com.br
11º Oficial de Registro de Imóveis - PLINIO ANTONIO CHAGAS
Rua Nelson Gama de Oliveira, 235 - V.Andrade - CEP 05734-150 - São Paulo - SP
Tel.: (11)3779-0000**

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



111179391000000236446725S

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B34ZA-L9YAP-ATYJG-KVL8L>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAELA ABRAHAO MATOS, liberado nos autos em 14/07/2025 às 15:18:18. digital.org.br
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006165-69.2025.8.26.0002 e código 2Pv1CRvh.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B34ZA-L9YAP-ATYJG-KVL8L>



Valide aqui
este documento



11RI 01600576