



CNM: 111278.2.0161422-27

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL**16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital**

CNS 11.127 - 8

matrícula	ficha
161.422	1

São Paulo, 01 de outubro de 2014

IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 132, localizado no 13º PAVIMENTO da TORRE 1 do "ALAMEDA DAS PALMEIRAS", situado na Rua Guerino Giovani Leardini nº 516, no 31º subdistrito Pirituba, contendo a área privativa de 47,9000m<sup>2</sup>, área comum de 40,1700m<sup>2</sup>, já incluída a área correspondente a 01 (UMA) vaga de garagem, perfazendo a área total de 88,0700m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal de 0,00483587700 do terreno e área total edificada de 70,7400m<sup>2</sup>.

PROPRIETÁRIA:- PDG SPE 17 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista nº 1374, 13º andar, sala PDG SPE 17 Ltda, Bela Vista, inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.077.777/0001-04.

CONTRIBUINTE:- 077.306.0088-9 (maior área)

REGISTRO ANTERIOR:- R-43 na Matrícula nº 17.465 de 19 de outubro de 2011, deste.

OFICIAL, *Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz*  
(Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz)

AV-1/ 161.422.- A presente matrícula foi aberta de conformidade com o Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio datado de 29 de maio de 2014.- São Paulo, 01 de outubro de 2014.- Escrevente Substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna).

AV-2/ 161.422.- Sobre o imóvel objeto desta matrícula, pesa UMA HIPOTECA, registrada sob nº 46, na Matrícula nº 17.465, deste, a favor do ITAU UNIBANCO S/A, inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.701.190/0001-04, no valor de R\$22.211.000,40, hipoteca essa que abrange maior área, a qual foi data em garantia através da CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO nº 1016000930.- Figurando como FIADORES:- PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, e como CONSTRUTORA:- GOLDFARB INCORPORAÇÕES S/A; e conforme averbação nº 47, feita na citada matrícula, consta aditamento a CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO para constar que o prazo de carência passa de 06 meses para 13 meses, e a data de vencimento da dívida para 15 de novembro de 2015. - São Paulo, 01 de outubro de  
(continua no verso)



CNM: 111278.2.0161422-27

matrícula  
161.422

ficha  
1  
verso

2014.- Escrevente Substituto, *Dora Maria de Oliveira* (Dora Maria de Oliveira Penna).

AV-3/ 161.422.- Do instrumento particular referido no registro nº 4 desta matrícula, o credor ITAÚ UNIBANCO S/A, inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.701.190/0001-04, desligou da garantia hipotecária registrada sob nº 46 na matrícula nº 17.465, e remida na averbação nº 2, o APARTAMENTO Nº 132, constante desta matrícula. - São Paulo, 25 de fevereiro de 2015.  
- Escrevente Substituto, *Dora Maria de Oliveira* (Dora Maria de Oliveira Penna)

R-4/ 161.422.- Por instrumento particular de venda e compra datado de 27 de novembro de 2014, nos termos do parágrafo quinto acrescido ao artigo 61 da Lei nº 4380, de 24 de agosto de 1.964, pelo artigo primeiro da Lei nº 5.049 de 29 de junho de 1.966, e também pela Lei 9.514 de 20 de novembro de 1.997, a proprietária PDG SPE 17 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, a qual apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros sob nº 252312014-88888777, emitida em 03 de outubro de 2014, bem como a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 03 de outubro de 2014, ambas pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - Ministério da Fazenda, transmitiu o imóvel à MARCELO FILIZARDO PINTO, brasileiro, proprietário de estabelecimento comercial, RG nº 44.328.369-2-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 331.468.788-52, e sua mulher BARBARA NAVARRO BOREGAS FILIZARDO, brasileira, agente administrativo, RG nº 44.124.214-5-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 414.614.818-99, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Raimundo Pereira de Magalhães nº 8320, Vila Mirante, nesta Capital, pelo preço de R\$265.366,00, sendo que o valor de R\$44.500,00, foi pago com recursos próprios. - São Paulo, 25 de fevereiro de 2015. - Escrevente Substituto, *Dora Maria de Oliveira* (Dora Maria de Oliveira Penna)  
(continua na ficha nº 2)

Para verificar a autenticidade, acesse <https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=A3FBF648-5720-4DF1-877F-AA8FE6B0D29E>

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br/

Sapec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

Sapec

P.C.

S.S.



CNM: 111278.2.0161422-27

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL**16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital**

CNS 11.127 - 8

matrícula

161.422

ficha

2

São Paulo, 25 de fevereiro de 2015

(continuação da ficha nº 1)

R-5/ 161.422.- Do instrumento particular referido no registro nº 4, desta matrícula, os proprietários **alienaram fiduciariamente** o imóvel, transferindo a sua propriedade resolúvel à CAIXA ECONÔMICA - - - FEDERAL – CEF, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida no valor de R\$220.866,00, pagáveis por meio de 420 prestações mensais e sucessivas, pelo SAC – Sistema de Amortização Constante Novo no valor inicial total de R\$2.228,22 com a Taxa de Juros Balcão Anual Nominal de 8,7873% e Efetiva de 9,1501%, Taxa de Juros Nominal Reduzida de 8,4175% ao ano e Taxa de Juros Efetiva Reduzida de 8,7501% ao ano, vencendo-se a primeira prestação no dia 27 de dezembro de 2014, sendo que o saldo devedor será atualizado pelo mesmo índice de remuneração básica aplicável aos depósitos de poupança, com data de aniversário do dia que corresponde ao da assinatura deste contrato, na forma prevista no título. - São Paulo, 25 de fevereiro de 2015. - Escrevente Substituto, *[assinatura]*  
(Dora Maria de Oliveira Penna)

AV-6/161.422 - ALTERAÇÃO DE CONTRIBUINTE

Averbado em 04 de setembro de 2020 - Prenotação nº 558.061 de 26/08/2020

Selo Digital: 1112783311C2CD0055806120E

Do instrumento particular referido no registro nº 8, desta matrícula, e Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel emitida em 02 de setembro de 2020, pela Prefeitura do Município de São Paulo, o imóvel atualmente acha-se cadastrado pelo contribuinte nº 077.306.0267-9.

Lilyan Loss de Oliveira Ortensi *[assinatura]*

Escrevente Autorizada

AV-7/161.422 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Averbado em 04 de setembro de 2020 - Prenotação nº 558.061 de 26/08/2020

Selo Digital: 1112783311C2CE0055806120C

continua no verso

P.C.

*[assinatura]*



CNM: 111278.2.0161422-27

matrícula  
161.422ficha  
02

verso

Do instrumento particular referido no registro nº 8, desta matrícula, comprovando a quitação das obrigações assumidas, a credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, autoriza o cancelamento da alienação fiduciária, registrada sob nº 5, nesta matrícula, que garantia a dívida no valor de R\$220.866,00.

Lilyan Loss de Oliveira Ortensi PPOLB

Escrevente Autorizada

R-8/161.422 - VENDA E COMPRA

Registrado em 04 de setembro de 2020 - Prenotação nº 558.061 de 26/08/2020

Selo Digital: 1112783211C2CF0055806120C

Pelo instrumento particular datado de 20 de julho de 2020, com base nas Leis 4.380/1964 e 5.049/1966, e nos Termos da Lei 9.514/1997, e Lei 13.465/2017, os proprietários constantes do R-4, desta matrícula, MARCELO FILIZARDO PINTO e sua mulher BARBARA NAVARRO BOREGAS FILIZARDO, administradora, já qualificados, residentes e domiciliados na Rua Desembargador Joaquim Bandeira de Mello, nº 492, Conjunto Residencial Vista Verde, nesta Capital, venderam o imóvel desta matrícula a MIREK TALES SILVA DE ABREU, brasileiro, solteiro, maior, serralheiro, RG nº 47791956-SSP/SP, CPF nº 438.884.158-70, residente e domiciliado na Rua Angelo Rojas, nº 124, Parque Panamericano, nesta Capital, pelo preço de R\$296.000,00, do qual a importância de R\$74.000,00, foi paga com recursos próprios.

Lilyan Loss de Oliveira Ortensi PPOLB

Escrevente Autorizada

R-9/161.422 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Registrado em 04 de setembro de 2020 - Prenotação nº 558.061 de 26/08/2020

Selo Digital: 1112783211C2D100558061203

Do instrumento particular referido no registro nº 8, desta matrícula, o proprietário alienou fiduciariamente, o imóvel desta matrícula, a BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, com sede na

continua na ficha 03



CNM: 111278.2.0161422-27

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

**16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital**

CNS 11.127 - 8

matrícula  
161.422

ficha  
03

São Paulo, 04 de setembro de 2020

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2235, e 2041, nesta Capital, pelo valor de R\$236.800,00, (com origem dos recursos SBPE), pagável no prazo de 420 meses, por meio de encargos mensais e sucessivos, calculados de acordo com a taxa de juros, sistema de amortização e demais condições constantes do título. Sendo que o valor do imóvel para fins de venda em público leilão é de R\$296.000,00 (Artigo 24, VI, da Lei nº 9.514/97).

Lilyan Loss de Oliveira Ortensi *[assinatura]*  
Escrevente Autorizada

AV-10/161.422 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA  
Averbado em 15 de dezembro de 2025 - Prenotação nº 689.218 de 23/07/2025

Selo Digital: 11127833116C420068921825Z

Conforme requerimento datado de 17 de novembro de 2025, instruído com a notificação feita ao fiduciante MIREK TALES SILVA DE ABREU, já qualificado, e com o comprovante de pagamento do imposto de transmissão, nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, procede-se à presente averbação da CONSOLIDAÇÃO da propriedade do imóvel desta matrícula, em nome do fiduciário BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nºs 2.041 e 2.235, Vila Nova Conceição, nesta Capital. Valor R\$296.000,00.

Julie Aparecida Dovigue de Menezes *[assinatura]*  
Escrevente Autorizada

**\*\* FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO \*\***  
**\*\* VIDE CERTIDÃO NO VERSO \*\***

v

Para verificar a autenticidade, acesse <https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=A3FBF648-5720-4DF1-877F-AA8FE6B0D29E>

Certidão emitida pelo SREI  
 www.registradores.onr.org.br  
 saec  
 Serviço de Atendimento  
 Eletrônico Compartilhado

**161.422**

República Federativa do Brasil - Estado de São Paulo  
**16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo**  
 Vanda Mª de Oliveira Penna Antunes da Cruz - Oficial

**Prenotação nº 689218**

Certifico e dou fé que a presente certidão foi extraída nos termos do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6015/73 e representa a situação jurídica do imóvel de nº **161422**, abrangendo **ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, além do que foi relatado na presente certidão**. A validade desta certidão, para fins de lavratura de escritura pública é de 30 dias, contados da data de sua expedição, conforme disposto no artigo 1º, inciso V, do Decreto 93.240/86. O documento eletrônico deverá estar assinado com **CERTIFICADO DIGITAL ICP – Brasil**. Sempre que a certidão revelar aquisição de propriedade com mais de 20 anos será considerada vintenária.

São Paulo, 15 de dezembro de 2025

**(ASSINADO DIGITALMENTE)**

Joao Pedro Alves Falcao, Escrevente Autorizado

Recolhimento conforme art.12 da Lei 11331/2002

**CERTIDÃO JÁ COTADA NO TÍTULO****Certidão autenticada mediante chancela mecânica**

O 31º Subdistrito PIRITUBA pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis, desde 20/05/1944 até a presente data, tendo pertencido anteriormente ao 11º Oficial de Registro de Imóveis. O 37º Subdistrito ACLIMAÇÃO pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis, desde 20/05/1944, tendo pertencido anteriormente ao 1º Oficial de Registro de Imóveis. O 38º Subdistrito VILA MATILDE pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis de 01/01/1972, tendo pertencido anteriormente ao 9º Oficial de Registro de Imóveis. O 43º Subdistrito JAGUARA pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis desde 01/12/1963, sendo resultante de um desmembramento do 31º Subdistrito PIRITUBA. O Município de OSASCO pertenceu a este 16º Oficial de Registro de Imóveis no período de 20/05/1944 até 03/07/1966, data em que foi instalada aquela Comarca, sendo que anteriormente pertencia ao 11º Oficial de Registro de Imóveis. Sendo que para fins filiatórios o interessado deverá solicitar certidões nos Cartórios antecessores.

Rua Pamplona, 1593 - Jardim Paulista - CEP 01405-002 - São Paulo - SP - (11) 3572-0580 - [www.16ri.com.br](http://www.16ri.com.br)

A consulta do selo digital, através do endereço <https://selodigital.tjsp.jus.br>, possibilita a verificação da procedência e das informações referentes aos dados do ato praticado pela serventia.

**Selo Digital: 1112783C31875F0068921825W**