



Valide aqui
este documento



11RI 01607036



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:

CNM: 111179.2.0455107-24

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula
455.107

ficha
01

São Paulo, **20 de dezembro de 2019.**

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 107, localizado no 1º pavimento, integrante do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO VIA ARAUCÁRIA**", situado na Avenida Anacê nº 337, no Bairro da Vargem Grande do Pirajussara, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa total de 49,069m² e a área comum de 51,419m², nesta já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga localizada na garagem coletiva do edifício, situada nos subsolos, em local individual e indeterminado, destinada à guarda de igual número de veículo de passeio, sujeito ao auxílio de manobrista, perfazendo a área total de 100,488m² e fração ideal no solo de 0,0026606. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 143 feito na matrícula nº 430.352 deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTE:- 169.062.0001-0, em área maior.

PROPRIETÁRIA:- MONTGOMERY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF nº 12.712.362/0001-94, com sede nesta Capital, na Rua João Lourenço, nº 432, Sala 23, Vila Nova Conceição.

REGISTRO ANTERIOR:- R.4/M.4.805, feito em 14/03/2014 e (M.430.352), deste Serviço Registral.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

EDUARDO OLIVEIRA:15194685807

Hash: E335D2CBC4C6CC7F7119ED7AF7B4E055

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.1/455.107: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.288.795 - 28/11/2019)

Conforme o registro nº 4, feito em 06 de abril de 2018, na matrícula nº 430.352 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de abertura de crédito firmado em 05 de março de 2018, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 da Lei Federal nº 4.380/64, **MONTGOMERY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **HIPOTECOU o imóvel** ao **BANCO DO BRASIL S.A.**, CNPJ/MF sob nº 00.000.000/0001-91, com sede em Brasília, Distrito Federal, representado por sua agência Empresarial Jardins, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/5044-08, como garantia de pagamento do crédito que lhe foi aberto de até **R\$50.211.000,00**, destinados, exclusivamente, para a construção do empreendimento Condomínio Via Araucária, sendo certo, ainda, que a referida importância será liberada através de 22 parcelas, conforme estipulado nas condições e cronograma previstos no título, estando contratados encargos financeiros à taxa de juros efetiva anual de 9,381% e à taxa de juros efetiva ao mês de 0,750% durante os períodos de carência e de amortização, e, ainda, previstos, dentre outros: que o dia do mês de vencimento/liberação da parcela é 20; que o prazo de amortização é de 12 meses e o prazo total da operação é de 34 meses; e que sistema de amortização será o SAC, tudo na forma e sob as condições estabelecidas no título, no qual figura, ainda como **construtora e fiadora KALLAS**

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CED8X-97GQB-ZCSZA-YWR52>

Integram a circunscrição imobiliária:
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 01607036

Valide aqui
este documento

CNM: 111179.2.0455107-24

matricula
455.107ficha
01
verso

INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S/A, CNPJ/MF nº 09.146.451/0001-06, com sede nesta Capital, na Rua João Lourenço, nº 432, sala 30, Vila Nova Conceição. No terreno será construído o empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO VIA ARAUCÁRIA**", que será composto por 377 unidades autônomas, com vagas de garagem vinculadas e 03 vagas de garagem autônomas, os quais, desde já, se incorporam à presente garantia.

Data da matrícula.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
EDUARDO OLIVEIRA:15194685807

Hash: E335D2CBC4C6CC7F7119ED7AF7B4E055
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.2/455.107: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.288.795 – 28/11/2019)

Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço, conforme faculta o item 55, letra "a", do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Data da matrícula.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
EDUARDO OLIVEIRA:15194685807

Hash: E335D2CBC4C6CC7F7119ED7AF7B4E055
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.3/455.107: CANCELAMENTO DE HIPOTECA (Prenotação nº 1.303.415 - 22/04/2020)

Pelo instrumento particular de 11 de março de 2020, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, o **BANCO DO BRASIL S/A**, já qualificado, deu quitação a devedora e autorizou a presente averbação para constar o **cancelamento** do registro de hipoteca mencionado na averbação nº 1, tão somente em relação ao imóvel desta matrícula.

Data: 15 de junho de 2020.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
PAULO DE SOUZA SILVA JUNIOR:11864772883

Hash: 2F0F94D22FA87893FE421EFD7DD05A18
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.4/455.107: CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.303.415 - 22/04/2020)

Pelo instrumento particular de 11 de março de 2020, 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 169.062.0003-7, em área maior**, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em

- Continua na ficha 02 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CED8X-97GQB-ZCSZA-YWR52>



Valide aqui
este documento



11RI 01607036

CNM: 111179.2.0455107-24

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula

455.107

ficha

02

Continuação

23/04/2020, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.
Data: 15 de junho de 2020.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
PAULO DE SOUZA SILVA JUNIOR:11864772883
Hash: 2F0F94D22FA87893FE421EFD7DD05A18
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

R.5/455.107: VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.303.415 - 22/04/2020)

Pelo instrumento particular de 11 de março de 2020, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **MONTGOMERY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **vendeu o imóvel a RAFAEL BUSIANOV ZAHAROV**, RG nº 30.990.283-6-SSP/SP, CPF/MF nº 300.811.958-18, brasileiro, solteiro, maior, publicitário, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Fabio Lopes dos Santos Luz, nº 161, AP nº 112, Torre Way, Vila Andrade, pelo preço de R\$ 240.000,00.

Data: 15 de junho de 2020.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
PAULO DE SOUZA SILVA JUNIOR:11864772883
Hash: 2F0F94D22FA87893FE421EFD7DD05A18
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

R.6/455.107: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.303.415 - 22/04/2020)

Pelo instrumento particular de 11 de março de 2020, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **RAFAEL BUSIANOV ZAHAROV**, solteiro, maior, já qualificado, **alienou fiduciariamente o imóvel, em garantia, ao ITAU UNIBANCO S/A**, CNPJ/MF 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\$192.000,00, pagável por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais à taxa mensal efetiva de 0,6005% e nominal de 0,6005%, correspondendo às taxas anuais efetiva de 7,4500% e nominal de 7,2071%, vencendo-se a primeira em 11/04/2020, reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente, na forma do título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$245.000,00.

Data: 15 de junho de 2020.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
PAULO DE SOUZA SILVA JUNIOR:11864772883
Hash: 2F0F94D22FA87893FE421EFD7DD05A18
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

- Continua no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CED8X-97GQB-ZCSZA-YWR52>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





11RI 01607036

Valide aqui
este documento

CNM: 111179.2.0455107-24

matricula

455.107

ficha

02

verso

Av.7/455.107: CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.349.597 - 22/04/2021)

Pelo instrumento particular de 16 de abril de 2021, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **ITAÚ UNIBANCO S/A** deu quitação ao devedor e autorizou a presente averbação para constar o **cancelamento** da propriedade fiduciária constituída pelo registro nº 6, nos termos e para os fins do artigo 25 da Lei 9.514/97.

Data: 27 de abril de 2021.*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por***JOSE VICTOR BELMONT PINHO:42630785866****Hash: 456301E6F9F6005CEFCA9D3A58292C95****(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)****Av.8/455.107: CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.349.597 - 22/04/2021)**

Pelo instrumento particular de 16 de abril de 2021, 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 nº 169.062.0016-9**, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 23/04/2021, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data: 27 de abril de 2021.*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por***JOSE VICTOR BELMONT PINHO:42630785866****Hash: 456301E6F9F6005CEFCA9D3A58292C95****(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)****R.9/455.107: VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.349.597 - 22/04/2021)**

Pelo instrumento particular de 16 de abril de 2021, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **RAFAEL BUSIANOV ZAHAROV**, solteiro, maior, residente e domiciliado em Arujá, neste Estado, na Rua Flamboyant, nº 125, Condomínio Arujazinho IV, já qualificado, **vendeu o imóvel a GILSON MARIANO BORGES DA SILVA**, RG nº 35.425.398-0-SSP/SP, CPF/MF nº 225.959.238-46, analista II sap, e sua mulher **SAMIRA DE MELO BORGES**, RG nº 47.503.259-7-SSP/SP, CPF/MF nº 390.851.818-01, assistente de contas a pagar III, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Via de Pedestre Bahia de Todos os Santos, nº 37, Casa 2, Parque Fernanda, pelo preço de R\$350.000,00, sendo R\$55.788,80 referentes à utilização do FGTS.

Data: 27 de abril de 2021.*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por***JOSE VICTOR BELMONT PINHO:42630785866****Hash: 456301E6F9F6005CEFCA9D3A58292C95****(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)****- Continua na ficha 03 -**Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CED8X-97GQB-ZCSZA-YWR52>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento



11RI 01607036



LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula

455.107

ficha

03

Continuação

R.10/455.107: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.349.597 - 22/04/2021)

Pelo instrumento particular de 16 de abril de 2021, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **GILSON MARIANO BORGES DA SILVA** e sua mulher **SAMIRA DE MELO BORGES**, já qualificados, **alienaram fiduciariamente o imóvel, em garantia, ao ITAÚ UNIBANCO S/A**, CNPJ/MF 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\$280.000,00, pagável por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais à taxa anual efetiva de 6,9000% e nominal de 6,6909%, correspondendo a taxa mensal efetiva de 0,5575% e nominal de 0,5575%, vencendo-se a primeira em 16/05/2021, reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente, na forma do título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$350.000,00.

Data: 27 de abril de 2021.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

JOSE VICTOR BELMONT PINHO:42630785866

Hash: 456301E6F9F6005CEFCA9D3A58292C95

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.11/455.107: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.607.036 - 24/07/2025)

Pelo requerimento de 07 de agosto de 2026, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 30 de junho de 2026, que informa sobre a intimação dos fiduciários e quanto ao decurso do prazo de 15 dias sem que tivesse ocorrido a purgação da mora em que foram constituídos com a referida intimação, foi solicitada a presente averbação, com fundamento no parágrafo 7º do artigo 26 da Lei Federal 9.514/97, a fim de constar a **consolidação da propriedade do imóvel desta matrícula**, em nome do credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S/A**, já qualificado, tendo sido atribuído como valor consolidado da dívida objeto da cobrança a importância de R\$350.000,00, sendo certo que, a teor do Artigo 27, § 1º e 2º, da Lei 9.514/97, no prazo de sessenta dias, contados da data da consolidação, o credor fiduciário promoverá público leilão para a alienação do imóvel, comunicando aos devedores, mediante correspondência dirigida a todos os endereços físicos constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico (incluído pela Lei nº 13.465, de 2017), as datas, horários e locais dos leilões a serem efetuados.

Data: 21/08/2026

Selo digital: 111179331000000294063926Z

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada

CAROLINE LIMA COSTA.

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NO VERSO ➡

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CED8X-97GQB-ZCSZA-YWR52>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento



11RI 01607036

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme dispõe o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 6015/73, que a presente certidão foi extraída por meio reprográfico, retratando a situação jurídica do imóvel, abrangendo a sua descrição, número de contribuinte, proprietário(a), direitos reais, ônus e restrições, judiciais e administrativas, incidentes sobre o imóvel e o(a) respectivo(a) titular, além das demais informações necessárias à comprovação da propriedade e à transmissão e à constituição de outros direitos reais, bem como eventuais direitos reais contraditórios devidamente prenotados até 31/08/2026. CERTIFICO, mais, que, sendo a data da abertura da presente matrícula, ou do registro anterior, de 20(vinte) anos atrás, servirá a presente como certidão vintenária (Provimento 20/93 da Corregedoria Geral da Justiça, Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça). CERTIFICO, finalmente, que, constando eventuais assinaturas digitais apostas nos atos registrais desta matrícula, as mesmas foram praticadas em estrita conformidade com os padrões da ICP-Brasil (Infraestrutura de Chaves Públicas do Brasil), que assegura, de forma permanente, a autenticidade e a integridade das mesmas. O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 31 de Agosto de 2026

Thamires Potira de Jesus Santos
Escrevente 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>



111179391000000240467725Y

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CED8X-97GQB-ZCSZA-YWR52>