



11RI 01471598

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 **matrícula** teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula
179.353

ficha
01

São Paulo, 26 de dezembro de 19 85.

IMÓVEL: APARTAMENTO nº T/3, localizado no pavimento térreo do Bloco B, integrante do CONDOMÍNIO BOSQUE DAS ARAUCÁRIAS, situado a Estrada da Servidão nºs 221, 251, 283, 317 e 381, Rua Sem Nome nºs 81, 95 e 115 e Rua Savério Mercadante nºs 53 e 89, no bairro do Campo Grande, no 2º Subdistrito - Santo Amaro, com a área útil de 57,05 m², a área comum de garagem de 9,90m², a área comum de 55,44 m², a área total de 122,39 m², a fração ideal no terreno de 0,46738 % e o coeficiente de proporcionalidade de 0,0046738, cabendo-lhe o direito a uma vaga descoberta indeterminada para estacionamento de um carro de passeio, localizada a nível do térreo do conjunto. O referido bloco foi submetido ao regime de condomínio, conforme registro nº 152 feito na matrícula nº 106.985. Contribuinte: 173.310.0086-0 - área maior.

PROPRIETÁRIA: EPP - ENGENHARIA PROJETO E PLANEJAMENTO LTDA (CGC nº 47.198.585/0001-60), com sede nesta Capital à Rua Alexandre Dumas nº 628.

REGISTRO ANTERIOR: R.8 na matrícula nº 17.354 (Matrícula 106.985) d/ Cartório.

MARIA DA GLORIA COTRIM BARBOSA
Oficial

Av.1/ 179.353: Conforme R.2 na matrícula nº 106.985, por instrumento particular de 22 de junho de 1.982, com força de escritura pública, o imóvel, juntamente com outros, foi hipotecado à CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF (CGC nº 00.360.305/0238-21), com filial nesta Capital, para garantia da dívida de 288.970.000 UPs correspondentes na data do título a R\$486.376.965,80, pagável com juros a taxa nominal de 10% ao ano, na forma do título. Figuram como fiadores VICENTE DE PAULO - GIACCAGLINI MORATO e sua mulher MONICA SILVIA RODRIGUES MORATO e SERGIO FONTES VELOSO DE ALMEIDA e sua mulher SANDRA SILVEIRA VELOSO DE ALMEIDA.

Data da matrícula.

MARIA DA GLORIA COTRIM BARBOSA
Oficial

Av.2/179.353: Matrícula aberta de ofício, no interesse do serviço.
Data da matrícula.

MARIA DA GLORIA COTRIM BARBOSA
Oficial

Av.3/ 179.353 :-Por instrumento particular de 4 de abril de 1986, fica **CANCELADA** a hipoteca objeto do R.2/M.106.985 mencionada na Av.1, em virtude da credora ter recebido de EPP-ENGENHARIA PROJETO E PLANEJAMENTO LTDA, tudo o que lhe era devido.
Data:- 23 de maio de 1986.

MARIA DA GLORIA COTRIM BARBOSA
Oficial

- continua no verso -

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 08967522-efb5-4f17-92fb-0f848fb93130

Integram a circunscrição imobiliária de competência deste Serviço de Registro de Imóveis o 2º Subdistrito - SANTO AMARO e 3º Subdistrito - CAPELA DO SOCORRO, desde 07 de outubro de 1939; - e o Distrito de PARELHEIROS, desde 15 de maio de 1944.

ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por ALEX SANDRO ARAUJO SILVA - 17/07/2023 09:54



11RI 01471598

matrícula

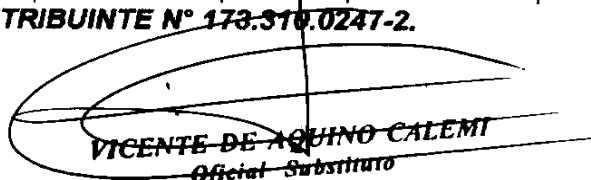
179.353

ficha

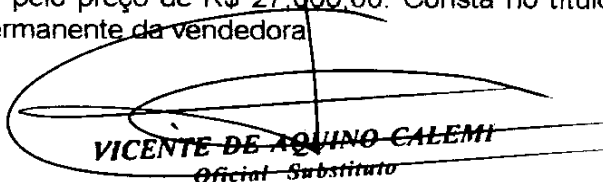
01

verso

Av.4/179.353:- Por escritura de 16 de dezembro de 1.997, do 14º Tabelião, desta Capital, livro 1634 fls. 263, e de conformidade com o recibo de impostos expedido para o exercício de 1.997 pela PMSP, procede-se a presente para constar que o imóvel atualmente é lançado pelo **CONTRIBUINTE Nº 173.310.0247-2.**
 Data:- 12 de janeiro de 1998.


VICENTE DE AQUINO CALEMI
 Oficial Substituto

R.5/179.353:- Pela escritura mencionada no R.4, **EPP - ENGENHARIA PROJETO E PLANEJAMENTO LTDA**, já qualificada, **VENDEU o imóvel a AHMAD ABOU OSMAN**, RG 29.842.152-5-SSP-SP e CPF/MF nº 245.898.898-97, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, residente e domiciliado, nesta Capital, na Rua Braz de Abreu nº 316, Jardim Miriam, pelo preço de R\$ 0,01, **com a anuência de RINALDO RODANTE**, RG 569.020-SSP-SP, cirurgião dentista, e sua mulher **MARINA RODANTE**, RG 1.214.826-SSP-SP, do lar, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6515/77, inscritos no CPF/MF nº 007.789.158-91, residentes e domiciliados, nesta Capital, na Rua Angelina Maffei Vita nº 280 6º andar, e **ALEXANDRE JORGE IASSUDO**, RG 3.038.585-SSP-SP e CPF/MF nº 059.240.578-87, brasileiro, divorciado, comerciante, residente e domiciliado, em 8370SW Ave. Unit 12, Miami, Flórida, USA, que cederam e transferiram os direitos e obrigações decorrentes dos instrumentos particulares de 30/12/85 e 15/09/86 não registrados, pelo preço de R\$ 27.000.00. Consta no título, que o imóvel não faz parte do ativo permanente da vendedora
 Data:- 12 de janeiro de 1998.


VICENTE DE AQUINO CALEMI
 Oficial Substituto

Av.6/179.353: DECLARAÇÃO DE UNIÃO ESTÁVEL (Prenotação nº 1.141.016 - 17/02/2016)

Com fundamento no artigo 213, inciso I, alínea "g", da Lei Federal 6.015/73, é feita a presente averbação para constar que **AHMAD ABOU OSMAN**, RG nº 29.842.152-5-SSP/SP, CPF/MF nº 245.898.898-97, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, e **FÁTIMA IBRAHIM ABOU OSMAN**, RG nº 28.854.493-6-SSP/SP, CPF/MF nº 342.475.048-43, brasileira, solteira, maior, empresária, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Savério Mercadante, nº 53, Bloco B, apto T-3, Santo Amaro, **convivem em união estável desde 27 de julho de 1997**, sob o regime da comunhão parcial de bens, descrito no artigo 1.658 do Código Civil Brasileiro, nos termos da escritura de pacto em união estável registrada, nesta data, sob o nº 17.464, no Livro 3

Continua na ficha 02

ONR

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

Sapec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por ALEX SANDRO ARAUJO SILVA - 17/07/2023 09:54



11RI 01471598

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**

CNS Nº 11.117-9

matricula

179.353

ficha

02

Continuação

- Registro Auxiliar, deste Serviço Registral, conforme prova a Escritura de Pacto em União Estável, lavrada em 02 de dezembro de 2015, pelo 25º Tabelião de Notas desta Capital, no livro nº 2287, páginas 321/322. Referida escritura foi registrada no livro de registros de uniões estáveis nº E-822, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do Primeiro Subdistrito Sé, desta Capital, às folhas 488, sob o nº 1076, em 10 de fevereiro de 2016.

Data: 22 de fevereiro de 2016.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

LUCIANE DIAS FRANCO:27552587806

Hash: E8165999B651EACE243C122458150D74

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

R.7/179.353: HIPOTECA (Prenotação nº 1.148.889 - 10/05/2016)

Pela escritura lavrada em 22 de março de 2016, no livro 1854, páginas 267/274, rerratificada por outra escritura lavrada em 29 de março de 2016, no livro 1847, páginas 079/080, ambas pelo Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do 22º Subdistrito de Tucuruvi, desta Capital, **AHMAD ABOU OSMAN** e **FATIMA IBRAHIM ABOU OSMAN**, solteiros, já qualificados, **hipotecaram** o imóvel a **UNICASA INDÚSTRIA DE MÓVEIS S/A**, CNPJ/MF nº 90.441.460/0001-48, com sede no Município de Bento Gonçalves, Estado do Rio Grande do Sul, na Rodovia RSC-470, Km 212,930, para garantia das obrigações assumidas pela **INMOB COMÉRCIO DE MÓVEIS PLANEJADOS LTDA - ME**, CNPJ/MF nº 23.232.894/0001-40, com sede nesta Capital, na Rua Don Romualdo Coelho, nº 23, bairro Vila Missionária, e **INMOB DESING LTDA - ME**, CNPJ/MF nº 23.237.531/0001-06, com sede nesta Capital, na Rua Pio XI, nº 445, bairro Alto da Lapa, no contrato de revenda de produtos fabricados pela **UNICASA INDÚSTRIA DE MÓVEIS SOCIEDADE ANÔNIMA**, sendo que para os fins do disposto no artigo 1.487 do Código Civil, estipulam as partes que o limite máximo das obrigações garantidas é de **R\$168.700,00**. A garantia constituída compreende o respectivo imóvel com todas as suas acessões, construções, melhoramentos e benfeitorias existentes ou que venham a existir, na forma do artigo 1474 do Código Civil; os outorgantes se declaram, solidariamente responsáveis pelo cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, resultantes do referido contrato nos termos do artigo 264 e seguintes do Código Civil; a garantia abrange, também, todos os créditos, direitos ou valores envolvidos na operação comercial (compra de mercadorias, endosso de cheques, duplicatas, etc.), bem como todas as obrigações de natureza tributária, trabalhista, previdenciária e social dos funcionários e das atividades empresariais das INTERVENIENTES caso a OUTORGADA vier a ser condenada por quaisquer das suas obrigações, incluindo, mas não se limitando, aos compromissos que a OUTORGADA vier a ter no atendimento aos consumidores por questões de responsabilidade das INTERVENIENTES e o ressarcimento por quantias pagas em ações judiciais, seja em razão de acordo judicial ou extrajudicial ou cumprimento de sentença condenatória, a garantia abrange, ainda, toda e qualquer obrigação prevista

Continua no verso

.ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.brServiço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por ALEX SANDRO ARAUJO SILVA - 17/07/2023 09:54



11RI 01471598

matricula

179.353

ficha

02

verso

no Contrato de Revenda e seus aditamentos, incluindo, mas não limitando as garantias que a OUTORGADA venha a assumir perante instituições financeiras a fim de viabilizar a atividade comercial das INTERVENIENTES; se por ventura o imóvel dado em hipoteca, independente de culpa, vier a se deteriorar ou sofre desvalorização, ou ficar por qualquer outro motivo inviabiliza a garantia, ficam as INTERVENIENTES ou outorgantes obrigados a substituí-lo ou reforçar a garantia; a alienação do imóvel dado em garantia tornará vencido o presente instrumento hipotecário, abrangendo todas as obrigações presentes e futuras, caso não for substituído por outro nas mesmas condições em um prazo de 30 dias, ocorrendo, conjuntamente, a liquidação integral dos débitos garantidos e a denúncia do contrato de revenda de produtos fabricados pela OUTORGADA, a CREDORA HIPOTECÁRIA se compromete a fornecer quitação, de forma a permitir a liberação da garantia instituída. Em caso de encerramento da relação comercial através de distrato, a garantia permanecerá por mais 12 meses, após a assinatura do mesmo; a denúncia do contrato de revenda provocará o vencimento antecipado de todas as obrigações e os seus respectivos valores garantidos pelo presente instrumento, acarretando o vencimento de todos os prazos estabelecidos, podendo a garantia dada ser executada incontinenti, independente de notificação, acrescida de multa de 10% sobre toda a dívida, correção monetária pelo IGP-M e juros de 12% ao ano, a partir da data do inadimplemento. Esta garantia é dada pelo prazo de 20 anos, na forma do artigo 1485 do Código Civil Brasileiro, na forma e condições estabelecidas no título.

Data: 13 de maio de 2016.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
SANDRA ARANTES PEREIRA:21774514850
Hash: 8C2F4B1FE3AA498D52270155DFD2EB21
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Av.8/179.353:- CANCELAMENTO DE HIPOTECA(Prenotação nº 1.255.550 - 27/02/2019)

Pelo instrumento particular de 05 de fevereiro de 2019, a **UNICASA INDUSTRIA DE MOVEIS S/A** deu quitação aos devedores e autorizou a presente averbação para constar o **cancelamento** do registro nº 7 de hipoteca.

Data: 11 de março de 2019.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
KATIA CRISTINA DE SA:17367020846
Hash: A0762DE1C092938799C76ED5FAD07C57
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

- Continua na ficha 03 -

.onr

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por ALEX SANDRO ARAUJO SILVA - 17/07/2023 09:54



11RI 01471598

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula

179.353

ficha

03

Continuação

R.9/179.353: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.298.466 - 20/02/2020)

Pela cédula de crédito bancário nº 10147919105, emitida em 12 de fevereiro de 2020, nos termos e forma das Leis 9.514/97 e 10.931/04, **AHMAD ABOU OSMAN** e **FÁTIMA IBRAHIM ABOU OSMAN**, solteiros, maiores, administradores, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Saverio Mercadante, nº 53, apto T3, Bloco B, Vila do Castelo, 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, como garantia do pagamento da dívida de R\$154.371,72, pagável por meio de 36 prestações mensais e sucessivas, com juros à taxa efetiva anual de 13,2000% e nominal de 12,4628%, sendo as taxas mensais, efetiva e nominal de 1,0385%, vencendo-se a primeira prestação 30 dias após a liberação dos recursos e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, na forma e condições estabelecidas no título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$250.000,00.

Data: 21 de fevereiro de 2020.*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*

CLAUDINEI GERALDES:10111645824

Hash: BB334619769B508D88761B7D5EC0FB2A

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

Av.10/179.353: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.429.141 - 12/10/2022)

Pelo requerimento de 24 de abril de 2023, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 04 de abril de 2023, que informa sobre a intimação dos fiduciantes e quanto ao decurso do prazo de 15 dias sem que tivesse ocorrido a purgação da mora em que fora constituída 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\$62.705,03, sendo certo que, a teor do Artigo 27, § 1º e 2º, da Lei 9.514/97, no prazo de trinta 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: 17 de maio de 2023.

(Selo digital: 111179331000000150396723B)

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: CAMILA DA SILVA SOUTO DE SOUZA

Hash: 1429141-AEF55B10-8E0D-45AE-85FB-4ABFF97BDBBF

Continua no verso

.ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.brServiço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por ALEX SANDRO ARAUJO SILVA - 17/07/2023 09:54



11RI 01471598

matricula

179.353

ficha

03

verso

Av.11/179.353: CUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÕES (Prenotação nº 1.471.598 - 23/06/2023)

Pelo requerimento de 23 de junho de 2023, foi solicitada a presente averbação a fim de constar que não tendo havido licitantes para a aquisição do imóvel desta matrícula, ocorreu a extinção da dívida, e, por consequência, a exoneração do ITAÚ UNIBANCO S/A, da obrigação de que trata o § 4º do artigo 27 da Lei Federal 9.514/97, conforme prova os autos negativos firmados pela leiloeira oficial, Dora Plat, matriculada sob o nº 744, na JUCESP, relativos aos leilões realizados em 15/06/2023 e 22/06/2023; e termo de quitação exigido pelo § 6º do artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/97, firmado pelo representante legal do **ITAÚ UNIBANCO S/A**, em 23/06/2023. Foram apresentadas as publicações dos editais de convocação para a realização do primeiro e do segundo leilão, conforme exemplares do Jornal Folha de São Paulo que circularam nos dias 29, 30 e 31 de maio de 2023, bem como foi demonstrado o envio da notificação aos devedores fiduciários para o exercício do seu direito previsto nos §§ 2-A e 2-B do artigo 27 da Lei Federal 9.514/97.

Data: 10 de julho de 2023.

(Selo digital: 1111793310000001557925235)

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: ADRIANA CRISTINA ROMANO GODOY FERRAZ

Hash: 1471598-07CAEC5D-1D03-4DBB-8AD3-6500AB23FAEB

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NA PRÓXIMA PÁGINA ➡



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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado





11RI 01471598

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, 10 de Julho de 2023

Alex Sandro Araujo Silva
Escrevente Autorizado

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>



1111793910000001540933235

ONF

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por ALEX SANDRO ARAUJO SILVA - 17/07/2023 09:54



11RI 01471598

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 08967522-efb5-4f17-92fb-0f848fb93130

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

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

