



11RI 01554544

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 **204.753** ficha **01**

São Paulo, 25 de setembro de 1987

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 53, localizado no 5º andar do EDIFÍCIO NHAMBIQUARAS - Bloco V, com entrada pelo nº 249 da Rua Vicente Pereira de Assunção, integrante do conjunto denominado RESIDENCIAL ARAGUAIA, situado a Rua Vicente Pereira de Assunção, esquina com a Rua Fernando de Trejo, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área útil de 63,89m², a área comum de 60,713m², já incluída a correspondente a uma vaga indeterminada no estacionamento do conjunto, e a área total de 124,603m² correspondendo-lhe a fração ideal de 0,003682 no terreno. O referido edifício foi submetido ao regime de condomínio, conforme registro nº 16 feito na matrícula nº 27.984. Contribuinte: 120.077.0146-3 (área maior).

PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA MORAIS FERRARI LIMITADA, CGC número 60.967.395/0001-28, com sede nesta Capital à Rua Alvaro de Carvalho nº 118 2º andar conjunto 202.

REGISTRO ANTERIOR: R.1 na matrícula nº 27.984 deste Cartório.

[Assinatura]
MARIA DA GLÓRIA UETIM BARROSA
Oficial

Av.1/204.753 : Conforme registro nº 5 feito na matrícula nº 27.984, verifica-se que por instrumento particular de 14 de fevereiro de 1985, a proprietária instituiu servidão de passagem, em caráter irrevogável e irretratável, a favor da COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO - SABESP, CGC nº 43.776.517/0001-80, com sede nesta Capital à Rua Costa Carvalho nº 300, pelo valor estimativo de R\$10,00, de parte do terreno condominial, ou seja, faixa de terreno com a área de 418m², com início em frente ao prédio VI (Edifício Cariris) - distante 3m de sua entrada social; daí segue por 176m em linha reta, passando pela frente dos prédios V, IV, III, II e I, cruzando em sua passagem os jardins e acessos dos prédios; daí deflete à esquerda e segue por 13m ainda pelo jardim do prédio I, até atingir a via de circulação interna do conjunto; daí deflete à direita seguindo pela citada via, por 12m; daí deflete à esquerda e segue por 8m, passando pela entrada de pedestres do conjunto, até atingir o alinhamento predial da Rua Vicente Pereira de Assunção, confrontando na sua totalidade com remanescente da propriedade, mantendo a faixa em todo o seu percurso a largura constante de 2m. A servidão foi celebrada em caráter "non aedificandi".
Data da matrícula.

[Assinatura]
MARIA DA GLÓRIA UETIM BARROSA
Oficial

- continua no verso -

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por THAMIREZ POTIRA DE JESUS SANTOS - 10/02/2025 16:05

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 5191c8a8-4586-46d4-9dbc-292abcec7ad4

Integram a circunscrição imobiliária de competência deste Serviço de Registro de Imóveis 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 01554544

matrícula

204.753

ficha

01

verso

Av.2/ 204.753 : Matrícula aberta de ofício, no interesse do serviço.
Data da matrícula.

[Handwritten Signature]
MARA DA GLENA OUTIN BARROSA
Oficial

Av.3/204.753:- Por instrumento particular de 16 de outubro de 1.998, com força de escritura pública, e de conformidade com o recibo de imposto do exercício de 1998, expedido pela PMSP, procede-se a presente para constar **que o imóvel é lançado atualmente pelo contribuinte nº 120.077.0269-9.**
Data:- 28 de outubro de 1998.

[Handwritten Signature]
VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

R.4/204.753:- Pelo instrumento particular referido na Av.3, **CONSTRUTORA MORAIS FERRARI LTDA.**, inscrita no CGC nº 60.967.395/0001-28, com sede nesta Capital, à Alameda Jaú nº 1.742, 16º andar, **vendeu o imóvel** a **FERNANDO DE ALMEIDA JANUARIO**, RG. 23.348.646-X-SSP/SP e CPF nº 113.823.378-17, brasileiro, solteiro, maior, bancário, residente e domiciliado na rua Padre Miguel de Campos, 140, apto 14-A, pelo preço de R\$ 50.000,00, sendo R\$ 6.619,71 referente à utilização do FGTS do adquirente.
Data:- 28 de outubro de 1998.

[Handwritten Signature]
VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

R.5/204.753:- Pelo instrumento particular referido na Av.3, **FERNANDO DE ALMEIDA JANUARIO**, solteiro, já qualificado, **hipotecou o imóvel** a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF.**, inscrita no CGC nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3 /4 em Brasília - DF, para a garantia da dívida de R\$ 21.945,26, pagáveis por meio de 240 prestações mensais, com juros a taxa nominal de 6,000% ao ano e a taxa efetiva de 6,1677% ao ano, vencendo-se a 1ª em 16/11/1.998, reajustáveis as prestações e o saldo devedor na forma do título. Valor da garantia :- R\$ 53.456,93.
Data:- 28 de outubro de 1998.

[Handwritten Signature]
VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

- Continua na ficha 02 -



11RI 01554544

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula
204.753

ficha
02

Continuação

Av.6/204.753:- Por escritura datada de 17 de setembro de 2001, do Tabelião de Notas do 29º Subdistrito – Santo Amaro, desta Capital, livro nº 564-AX, páginas 398/399, registrada sob o nº 13.846, no Livro 3 Registro Auxiliar, deste Serviço Registral, e de conformidade com a certidão de casamento expedida em 25 de outubro de 2001, pelo Cartório do Registro Civil do 29º Subdistrito - Santo Amaro, desta Capital, extraída do registro nº 53.247, feito às fls. 229, do livro B-179, procede-se a presente para constar que **FERNANDO DE ALMEIDA JANUARIO e ANA CARLA DE PAULA** casaram-se em 25 de outubro de 2001, sob regime da comunhão universal de bens, passando a contraente a assinar **ANA CARLA DE PAULA JANUÁRIO**.

Data:- 27 de fevereiro de 2007.

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

Av.7/204.753: **CANCELAMENTO DE HIPOTECA** (Prenotação nº 1.166.243 - 04/11/2016)

Pelo instrumento particular de 28 de outubro de 2016, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, deu quitação ao devedor e autorizou a presente averbação para constar o **cancelamento** do registro nº 5 de hipoteca.

Data: 07 de novembro de 2016.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
CARLOS MARQUES VIEIRA:17118459810
Hash: 2A2C05351B3403407E373BF2740490E1
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

R.8/204.753: **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** (Prenotação nº 1.166.245 - 04/11/2016)

Pelo instrumento particular de 31 de outubro de 2016, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, **FERNANDO DE ALMEIDA JANUARIO**, engenheiro, e sua mulher **ANA CARLA DE PAULA JANUARIO**, RG nº 24252204-SSP/SP, CPF/MF nº 176.202.298-25, brasileira, assistente social, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Vicente Pereira de Assunção, 249, apto 53, B5, Vila Constância, já qualificados, **alienaram fiduciariamente o imóvel, em garantia, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, pelo valor de R\$125.000,00, pagável por meio de 120 prestações mensais e sucessivas, com a taxa de juros representada pela TR - Taxa Referencial de Juros, acrescida do CUPOM de 22,8000% ao ano, proporcional a 1,9000% ao mês, vencendo-se a primeira prestação 30 dias a contar do crédito na conta bancária dos devedores fiduciários, sendo as

Continua no verso

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Certidão emitida pelo SREI

Esse documento foi assinado digitalmente por THAMIREZ POTIRA DE JESUS SANTOS - 10/02/2025 16:05

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 5191c8a8-4586-46d4-9dbc-292abceec7ad4



11RI 01554544

matrícula

204.753

ficha

02

verso

prestações e o saldo devedor, reajustados na forma e condições estabelecidas no título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$250.000,00.

Data: 07 de novembro de 2016.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

CARLOS MARQUES VIEIRA:17118459810

Hash: 2A2C05351B3403407E373BF2740490E1

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

Av.9/204.753: CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.453.291 - 28/02/2023)

Pelo instrumento particular de 17 de fevereiro de 2023, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** deu quitação aos devedores e autorizou a presente averbação para constar o **cancelamento** da propriedade fiduciária constituída pelo registro nº 8 nos termos e para os fins do artigo 25 da Lei 9.514/97.

Data: 07 de março de 2023.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: ELISANGELA DA SILVA

Hash: 1453291-06E3A68C-E458-437E-9743-AD8DF23B6635

R.10/204.753: VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.453.291 - 28/02/2023)

Pelo instrumento particular de 17 de fevereiro de 2023, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **FERNANDO DE ALMEIDA JANUARIO**, bancário, e sua mulher **ANA CARLA DE PAULA JANUARIO**, vendedora, já qualificados, **venderam o imóvel a AISLAN KEYZI FELIZARDO DE OLIVEIRA**, RG nº 44.405.509-5-SSP/SP, CPF/MF nº 227.957.178-16, vendedor, e sua mulher **LUCILIA PORCINA DA SILVA**, RG nº 45.420.681-1-SSP/SP, CPF/MF nº 377.219.458-36, analista de sistemas, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Padre Chico, nº 417, Casa 02, Santo Amaro, pelo preço de R\$400.000,00, sendo R\$16.725,99 referentes à utilização do FGTS.

Data: 07 de março de 2023.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: ELISANGELA DA SILVA

Hash: 1453291-06E3A68C-E458-437E-9743-AD8DF23B6635

R.11/204.753: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.453.291 - 28/02/2023) s

Pelo instrumento particular de 17 de fevereiro de 2023, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **AISLAN KEYZI FELIZARDO DE OLIVEIRA** e sua mulher **LUCILIA PORCINA DA SILVA**, já qualificados, **alienaram**

Continua na ficha 03

.ONF

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por THAMIRES POTIRA DE JESUS SANTOS - 10/02/2025 16:05



11RI 01554544

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matricula
204.753

ficha
03

Continuação

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\$200.000,00, pagável por meio de 420 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais à taxa anual efetiva de 11.7% e nominal de 11.1158%, correspondendo a taxa mensal efetiva de 0.9263% e nominal de 0.9263%, vencendo-se a primeira em 17/03/2023, reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente, na forma do título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$400.000,00.

Data: 07 de março de 2023.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: ELISANGELA DA SILVA

Hash: 1453291-06E3A68C-E458-437E-9743-AD8DF23B6635

Av.12/204.753: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.554.544 - 18/10/2024)

Pelo requerimento de 14 de janeiro de 2025, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 10 de dezembro de 2024, 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\$400.000,00, 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: 04/02/2025

Selo digital: 11117933100000220405325Y

Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado CAMILA DA SILVA SOUTO DE SOUZA; e assinado digitalmente pelo Oficial Plinio Antonio Chagas.

Hash: 1554544-8BE6EF58-0571-41FA-B45E-22DEBCBFF6BB

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NO VERSO ➡

ONF

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

Saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por THAMIREZ POTIRA DE JESUS SANTOS - 10/02/2025 16:05

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 5191c8a8-4586-46d4-9db0c-292abcecrac4



11RI 01554544

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 Fevereiro de 2025

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>



111179391000000206140224G

11RI

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por THAMIRES POTIRA DE JESUS SANTOS - 10/02/2025 16:05