

**O Décimo Quinto Oficial de Registro de Imóveis da
Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República
Federativa do Brasil, etc.**

S25050589678D

Valide aqui
este documento. **Certifica**, a pedido verbal de parte interessada, que revendo os
livros do Registro a seu cargo, dêles consta a matrícula do
teor seguinte:

MATRÍCULA (CNM)

111252.2.0272216-77

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO
GERAL

15º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

MATRÍCULA
272.216FICHA
001

São Paulo, 26 de Fevereiro de 2020

IMÓVEL: Um prédio com 124,00 metros quadrados de área construída e seu respectivo terreno, situado na Rua Boaventura Coletti nº 118, designado como lote 15 da quadra E, Vila Fidalgo, no 22º Subdistrito - Tucuruvi, com a seguinte descrição: Inicia-se no marco 1, localizado na frente do imóvel situado, na Rua Boaventura Coletti, estando sua lateral esquerda distante 114,70 metros da intersecção da Avenida Antonela da Messina, deste ponto percorre o muro do imóvel com o rumo de 86°46'27"NE, com a distância de 8,00 metros, confrontando com a Rua Boaventura Coletti, até encontrar o marco 2, daí deflete à esquerda com o rumo de 1°52'47"NO, com a distância de 22,50 metros até o marco 3, confrontando com o prédio nº 112, lote 14 da quadra E, da Rua Boaventura Coletti, cadastrado sob nº 228.043.0017-8, propriedade de Kazuichi Makita - remanescente da transcrição nº 9.962 deste Registro, daí deflete à esquerda com o rumo 87°19'55"NE, com a distância de 8,00 metros até o marco 4, confrontando com o prédio nº 36 da Rua Branca Donádio, lote 15 da quadra D, cadastrado sob nº 228.043.0024-0, propriedade de Paulo Serafim de Souza - matrícula nº 85.567 deste Registro; daí deflete à esquerda com o rumo de 1°52'47"SE, com a distância de 22,50 metros, confrontando com prédio nº 126 da Rua Boaventura Coletti, lote 16 da quadra E, cadastrado sob nº 228.043.0019-4, propriedade de Kazuichi Makita - remanescente da transcrição nº 9.962 deste Registro, até encontrar o marco 1, inicial desta descrição, encerrando uma área de 180,00 metros quadrados. Cadastro Municipal nº 228.043.0018-6.

Continua no Verso



Valida aqui
este documento

MATRÍCULA (CNM)

111252.2.0272216-77

MATRÍCULA
272.216

FICHA
001
VERSO

PROPRIETÁRIOS: KAZUICHI MAKITA e sua mulher TEKIYO MAKITA, japoneses, casados sob o regime da comunhão de bens, CPF em conjunto nº 077.774.268, residentes e domiciliados nesta Capital, na Avenida Tucuruvi nº 177, sala 1.

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito sob nº 9.962 em data de 15 de agosto de 1969 neste Registro. A Escrevente autorizada, Samara de Jesus Lima Salvador. O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro).

R.1 - 272.216 - São Paulo, 26 de fevereiro de 2020.

PRENOTAÇÃO nº. 867.332 - 18/09/2019

Pelos termos dos requerimentos datados de 23 de maio de 2019, 16 de setembro de 2019, e 10 de outubro de 2019, instruído com a documentação exigida em consonância com a legislação aplicável e não havendo impugnação por qualquer dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou pelos titulares/ocupantes dos imóveis confinantes, pelos entes públicos: União, Estado e Município ou por terceiros interessados, cujo procedimento de usucapião extrajudicial foi autuado neste Registro sob nº 867.332, fica declarado e reconhecido em favor dos requerentes, LUIZ GUSTAVO ALVES MAIA, brasileiro, divorciado, advogado, RG nº 3.190.745-SSP-SP, CPF/MF nº 485.255.538-91; e MARIA JOSÉ DE BRITO, brasileira, divorciada, cabeleireira, RG nº 30.642.230-X-SSP/SP, CPF/MF nº 251.448.748-00, residentes e

Continua na ficha 002



Validar aqui
este documento

MATRÍCULA (CNM)

111252.2.0272216-77

LIVRO N°. 2 - REGISTRO
GERAL15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

MATRÍCULA

272.216

FICHA

002

São Paulo, 26 de Fevereiro de 2020

domiciliados na Rua Boaventura Coletti nº 118, nesta Capital, com fundamento no artigo 1.242 do Código Civil, o domínio sobre o imóvel desta matrícula, a título de USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL, em conformidade com o artigo 216-A, § 6º, da Lei nº 6.015/73, com redação dada pela Lei nº 13.105/2015, e provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça, e itens 416 a 425.1, Seção XII, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça. Sendo de R\$ 106.000,00 (cento e seis mil reais), o valor atribuído. A Escrevente autorizada, Samara de Jesus Lima Salvador. O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro). (SELO DIGITAL 111252321000000039416720Y)

#MD5:22EC0C76B7EC42D0762079E1CB4903CD#

R. 2 - 272.216 - São Paulo, 24 de fevereiro de 2021.

PRENOTAÇÃO nº. 907.708 - 01/02/2021

TRANSMITENTES: LUIZ GUSTAVO ALVES MAIA, brasileiro, divorciado, não mantendo união estável, advogado, RG nº 3.190.745-SSP/SP, CPF nº 485.255.538-91, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Boaventura Coletti, nº 118, Vila Fidalgo, e MARIA JOSÉ DE BRITO, brasileira, divorciada, não mantendo união estável, empresária, RG nº 30.642.230-X-SSP/SP, CPF sob nº 251.448.748-00, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Boaventura Coletti, nº 118, Vila Fidalgo.

ADQUIRENTE: ELISON DE BRITO GOI, brasileiro, solteiro, maior, não mantendo união estável, empresário, CNH nº 03396508669-DETRAN/SP, CPF nº 319.971.908-26, residente e domiciliado em Guarulhos/SP, na Rua Cabo João Teruel

Continua no Verso



Valida aqui
este documento

MATRÍCULA (CNM)
111252.2.0272216-77

MATRÍCULA
272.216

FICHA
002
VERSO

Fregoni, nº 124, Apartamento 181, Ponte Grande.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento particular de 11 de janeiro de 2021.

VALOR: R\$540.000,00 (quinhentos e quarenta mil reais). A Escrevente autorizada, Fernanda Taveira dos Santos Mariano. O Oficial Substitute, (Paulo Ademir Monteiro). (SELO DIGITAL 111252321000000067257521U)

R.3 - 272.216 - São Paulo, 24 de fevereiro de 2021.

PRENOTAÇÃO nº. 907.708 - 01/02/2021

Nos termos do Instrumento Particular de 11 de janeiro de 2021, ELISON DE BRITO GOI, solteiro, já qualificado, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE o imóvel em garantia, nos termos da Lei nº 9.514/97, ao ITAÚ UNIBANCO S/A., com sede nesta Capital, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, Torre Olavo Setubal, CNPJ. nº 60.701.190/0001-04, para garantia da dívida de R\$370.420,00, pagáveis por meio de 360 prestações mensais e consecutivas, no valor inicial de R\$2.803,81, com taxa efetiva de juros anual de 5,3900% e taxa nominal de juros anual de 5,2612%; A taxa de juros, efetiva e nominal, anual é composta pelo percentual fixo de 3,9900% a.a. e a remuneração adicional da Caderneta de Poupança; taxa efetiva de juros mensal de 0,4384% e taxa nominal de juros mensal de 0,4384%; A taxa de juros, efetiva e nominal, mensal é composta pelo percentual fixo de 0,3265% a.m. e a remuneração adicional da Caderneta de Poupança; A taxa de juros, escolhida no envio da proposta é pós-fixada e será atualizada,

Continua na ficha 003



Validar aqui
este documento

MATRÍCULA (CNM)

111252.2.0272216-77

**LIVRO Nº. 2 - REGISTRO
GERAL**

MATRÍCULA
272.216FICHA
003

**15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo**

Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2

São Paulo, 24 de Fevereiro de 2021

mensalmente, pela remuneração adicional da Caderneta de Poupança, Custo Efetivo Total anual: taxa de juros 6,4500%; Custo Efetivo Total mensal: taxa de juros 0,5200%; através do SAC - Sistema de Amortização Constante, vencendo a primeira prestação em 11 de fevereiro de 2021 e a última prestação em 11 de janeiro de 2051, sendo as prestações e o saldo devedor reajustados da forma e condições estabelecidas no título. Valor para fins de leilão: R\$540.000,00. A Escrevente autorizada, Fernanda Taveira dos Santos Mariano. O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro). (SELO DIGITAL 111252321000000067257621S)

#MD5:7AD334BCC74C805EBF27917A00BB9DF7#

Av. 4 - 111252.2.0272216-77 - 12 de fevereiro de 2025.

PRENOTAÇÃO nº. 1.067.236 - 16 de janeiro de 2025.

Atendendo o requerimento datado de 28 de janeiro de 2025, instruído com o comprovante de pagamento do imposto sobre transmissão de bens imóveis inter-vivos, nos termos do parágrafo 7º do artigo 26 da Lei n.º 9.514/97, procede-se a CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE do imóvel desta matrícula, em nome do fiduciário ITAÚ UNIBANCO S/A., já qualificado, em virtude da não purgação da mora do fiduciante ELISON DE BRITO GOI, já qualificado, no procedimento de intimação, em conformidade com o artigo 26 da Lei 9.514/97, prenotado neste Registro sob nº 1.021.483, em 06 de fevereiro de 2024, cabendo ao fiduciário a obrigatoriedade de efetuar os leilões previstos no artigo 27 da referida Lei. Sendo o valor da consolidação da propriedade de R\$540.000,00. O Escrevente Autorizado,

Continua no Verso



Validar aqui
este documento

MATRÍCULA (CNM)
111252.2.0272216-77

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DNKHT-MNXS5-SHQR-QR-EWM8T>

MATRÍCULA 272.216	FICHA 003 VERSO
(Cláudemir Bonório Falcão). O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro). (SELO DIGITAL 111252331000000201763325Z) #MD5:6220FF9637E7C6848CAF38BC6D158A38#	
<p>Nada Mais consta com relação ao (s) imóvel (is) da (s) Matrícula certificada (s) com referência a alienações e constituições de ônus reais, inclusive aqueles decorrentes de citações reais ou pessoais reipersecutórias, bem como a indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 19/05/2025, além do que foi integralmente nela (s) noticiados (s). O referido em forma reprográfica, nos termos do § 1º. do Artigo 19º. da Lei nº. 6015 de 31/12/73 é verdade e dá fé. <u>CERTIFICA MAIS</u>, que foi prenotado sob número <u>1.080.873</u> em <u>02/05/2025</u>, A QUITAÇÃO, tendo por objeto o imóvel da matrícula retro e supra xerocopiada, e teve seu registro adiado pelo motivo consignado na nota de devolução a seguir xerocopiada.....</p> <p>.</p> <h1>ESPAÇO EM BRANCO</h1>	



2025, 07:21

Ofício Eletrônico - e-Protocolo

Valide aqui
este documento

Detalhes do Contrato



Protocolo	Status	Cartorio	Data da Remessa
AC005557881	Em aberto	15º Cartorio - SÃO PAULO - SP	29/04/2025 17:15:59
Instituição	Departamento		
Solicitante	Telefone	E-mail	
ALEXANDRE MARQUES SILVEIRA	11 - 947524343	dcjur.imob@gruporenac.com.	
Tipo de Documento	Tipo de Serviço	Importação de Extrato XML	
Requerimento Averbação	Registro / Averbação	Não	
Data do Título	Isenção	RCDE	Tipo Usuário
29/04/2025	Não	-	Internauta
Certidão de Inteiro Teor do Registro:	Protocolo de origem		
Sim	-		

Dados do Representante



Nome do Apresentante		CPF / CNPJ	
ITAU UNIBANCO S.A		60701190000104	
Via	Endereço	Número	Complemento
Praça	Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100	100	Torre Olavo Setubal
Bairro	Cidade	Estado	CEP
Parque Jabaquara	São Paulo	SP	04344902
DDD	Telefone	E-mail	
11	947524343	adriana@dagazio.com.br	

Comprador



Nome	CPF/CNPJ

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DNKHT-MNXS5-SHRQR-EWM8T>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



2025, 07:21

Ofício Eletrônico - e-Protocolo



'endedor

Validar aqui
este documento

Nome

CPF/CNPJ

Informações específicas

Número da Prenotação	Senha	Data da Prenotação	Venc. da Prenotação
----------------------	-------	--------------------	---------------------

Resposta

Valor da Prenotação: R\$ 77,21

Emolumentos para Registro: R\$ 0,00

Demais Despesas: R\$ 0,00

Valor Total: R\$ 77,21

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DNKHT-MNXS5-SHRQR-EWM8T>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

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



Valide aqui
este documento



Itaú Unibanco S.A.

TERMO DE QUITAÇÃO

O ITAÚ UNIBANCO S.A. com sede em São Paulo/SP na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, inscrito no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, vem, por meio de seu representante legal abaixo assinado, informar que, em execução do contrato de alienação fiduciária nº 10154067905, firmado entre Itaú Unibanco S.A. e Sr. ELISON DE BRITO GOI, brasileiro, solteiro, maior, não mantendo união estável, empresário, portador da cédula de identidade CNH nº 03396508669-DETRAN/SP, inscrito no CPF sob o nº 319.971.908-26, filiação: Pai: (não cadastrado - art. 4º, parág. 2º do provimento 61/2017), Mãe: (não cadastrado - art. 4º, parág. 2º do provimento 61/2017, e registrado na Matrícula nº 272.216 do 15º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP, relativo ao imóvel: Um Prédio, situado na Rua Boaventura Coletti, nº 118, Vila Fidalgo, lote 15, da quadra E, do distrito, município e comarca de São Paulo/SP, procedeu com os leilões determinados pela Lei nº 9.514/97, sendo:

- (i) **1º Leilão** realizado em 04/04/2025, pelo valor mínimo de R\$ 693.675,25, que restou infrutífero; e
- (ii) **2º Leilão** realizado em 22/04/2025, pelo valor mínimo de R\$ 500.331,32 que também restou infrutífero.

Neste sentido, nos termos da Lei nº 9.514/97, fica o Contrato AF resolvido, com a extinção da dívida e a quitação recíproca entre as suas partes, a propriedade do Imóvel se consolida integralmente em favor do credor fiduciário, que fica investido da livre disponibilidade do Imóvel para todos os fins e efeitos de direito.

São Paulo, 29 de Abril de 2025.

Itaú Unibanco S.A.

ALEXANDRE MARQUES SILVEIRA
RG/SP nº 17.585.965-6
CPF 077.673.998-00

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.ora.br/validate/3H7WT-Q7WES-D34N2-2WKJ9>.

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



Valida aqui
este documento



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 3H7WT-Q7WES-D34N2-2WKJ9

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR,
pelos seguintes signatários:

Alexandre Marques Silveira (CPF ***.673.998-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/3H7WT-Q7WES-D34N2-2WKJ9>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe
o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DNKHT-MNXS5-SHRQR-EWM8T>

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/3H7WT-Q7WES-D34N2-2WKJ9>.

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

Documentos gerados oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital

.onr



Valide aqui
este documento

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DNKHT-MNXS5-SHQR-QR-EWM8T>

O Décimo Quinto Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.

CERTIFICA, que o presente título foi protocolizado em 02/05/25 sob n. 1080873 no LIVRO UM, e, teve seu registro e/ou averbação adiado pelos motivos constantes na nota devolutiva que segue abaixo:

1 - Divergência com relação a data da publicação do 1º Leilão Público, onde no "requerimento" informa que foi realizado em "04.04.25" e na Ata consta dia "11.04.25". Corrigir o que for necessário.

* Uma vez atendida a solicitação que se reporta o precedente item, a postulação será objeto de nova análise.

Escrevente responsável: Claudemir Honório Falcão

Escrevente Autorizado
sac@decimoquinto.com.br

São Paulo, 21 de Maio de 2025. O Oficial Substituto,

*** Prazo para regularização dentro desta prenotação até 30/05/25 ***

Elogios, sugestões e reclamações: Juízo de Direito da 1ª. Vara de Registros Públicos
Praça João Mendes Júnior, s/nº. - 22º. andar, sala 2.200, São Paulo/SP, CEP 01501-900
email: splregpub@tjsp.jus.br



Selo Digital 111252391000000212137925G consulte em <https://selodigital.tjsp.jus.br>



Valide aqui
este documento

CERTIFICA FINALMENTE, que o Vigésimo Segundo Subdistrito Tucuruvi desta Capital, passou a pertencer a esta Circunscrição desde a instalação desta Serventia, em data de quinze de maio de mil novecentos e quarenta e quatro, tendo pertencido antes à Décima Segunda Circunscrição desta Capital. O referido em forma reprodutiva, nos termos do §1º. do Artigo 19º. da Lei nº. 6015 de 18/12/1973, é verdade e dá fé. São Paulo, 22/05/2025. Eu, (Camila Lúze de Sousa), auxiliar, a digitei Eu, (Marcos Roberto Teixeira), escrevente autorizado, procedi as buscas e verificações, e a subscrevo. (A presente certidão é expedida e assinada eletronicamente, conforme artigos 217, da Lei 10.406/2002 e 161 da Lei 6.015/73 e Medida Provisória n. 2.200 de 28/06/2001.).

<p>15º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital ROSVALDO CASSARO Oficial PAULO ADEMIR MONTEIRO Oficial Substituto (art.20 § 5º. Lei 8935/94) José Odival Figueiredo Malheiros Edson Souza da Silva Karina Zuleika Cabreira Oficiais Substitutos (art.20 § 1º. e § 4º. Lei 8935/94) Romeu Alves da Silva José Júlio Leite Marcos Roberto Teixeira Escriventes Autorizados (art.20 § 3º. Lei 8935/94)</p> <p>Rua Conselheiro Crispiniano, 29 - 3º. Andar São Paulo/SP - Telefone (11)3120-9884</p>	<p>15º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital</p> <table><tbody><tr><td>Oficial</td><td>R\$ 44,20</td></tr><tr><td>Estado</td><td>R\$ 12,56</td></tr><tr><td>Sec. Fazenda</td><td>R\$ 8,60</td></tr><tr><td>Reg. Civil</td><td>R\$ 2,33</td></tr><tr><td>Trib. Justiça</td><td>R\$ 3,03</td></tr><tr><td>Min. Público</td><td>R\$ 2,12</td></tr><tr><td>Município</td><td>R\$ 0,90</td></tr><tr><td>Total</td><td>R\$ 73,74</td></tr></tbody></table> <p>SELAGEM RECOLHIDA NA GUIA 22/05/2025</p>	Oficial	R\$ 44,20	Estado	R\$ 12,56	Sec. Fazenda	R\$ 8,60	Reg. Civil	R\$ 2,33	Trib. Justiça	R\$ 3,03	Min. Público	R\$ 2,12	Município	R\$ 0,90	Total	R\$ 73,74
Oficial	R\$ 44,20																
Estado	R\$ 12,56																
Sec. Fazenda	R\$ 8,60																
Reg. Civil	R\$ 2,33																
Trib. Justiça	R\$ 3,03																
Min. Público	R\$ 2,12																
Município	R\$ 0,90																
Total	R\$ 73,74																

"O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 DIAS A CONTAR DA DATA SUPRA PARA EFEITOS EXCLUSIVAMENTE NOTARIAIS."



Selo Digital 1112523C3000000212262325I consulte em <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinator-web.onr.org.br/docs/DNKHT-MNXS5-SHQR-EWM8T>