Valide aqui
este documento

Etiqueta Arisp
S25070293007D

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, **C E R T I F I C A,** 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** do teor seguinte:

CNM: 111179.2.0204753-15

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 19 87

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 53 , localizado no 5 º andar do EDIFICIO 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 condominio, 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.

MARIA DA GLORIA GUTIER BARBOSA
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 Cr$10,00, de parte do terreno condominial, ou seja, faixa de terreno com a área de 418m2, com início em frente ao prédio VI (Edificio 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 de 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.

MARIA DA GLORIA GUTIER BARBOSA
Oficial

- continua no verso -

Verificador: Henrique Galdino Florencio
Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/YFMJZ-8QP7D-WV757-RMLE7
Integram a circunscrição imobiliária do 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.
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

11RI 02325702 0001

Valide aqui
este documento

Etiqueta Arisp
S25070293007D

CNM: 111179.2.0204753-15

matrícula 204.753 | ficha 01 verso

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

MARIA DA GLORIA OUTEIRO BARBOSA
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 n° 120.077.0269-9.**
Data:- 28 de outubro de 1998.

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.

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 titulo. Valor da garantia :- R$ 53.456,93.
Data:- 28 de outubro de 1998.

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

- Continua na ficha 02 -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/YFMJZ-8QP7D-WV757-RMLE7

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

11RI 02325702 0001

Etiqueta Arisp
S25070293007D

CNM: 111179.2.0204753-15

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/YFMJZ-8QP7D-WV757-RMLE7

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula	ficha
204.753	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 n° 564-AX, páginas 398/399, registrada sob o n° 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 credito na conta bancaria dos devedores fiduciantes, sendo as

Continua no verso

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

11RI 02325702 0001

Valide aqui
este documento

Etiqueta Arisp
S25070293007D

CNM: 111179.2.0204753-15

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, n° 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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/YFMJZ-8QP7D-WV757-RMLE7

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

11RI 02325702 0001

Etiqueta Arisp
S25070293007D

CNM: 111179.2.0204753-15

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 fiduciantes 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: 1111793310000000220405325Y
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

Av.13/204.753: CUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÕES (Prenotação nº 1.594.677 - 23/05/2025)
Pelo requerimento de 22 de maio de 2025, 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, com recíproca quitação, ficando o credor **ITAÚ**

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/YFMJZ-8QP7D-WV757-RMLE7

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

11RI 02325702 0001

Valide aqui
este documento

Etiqueta Arisp
S25070293007D

CNM: 111179.2.0204753-15

111179.2.0204753-15

matrícula 204.753 | ficha 03 verso

UNIBANCO S/A, investido da livre disponibilidade, na forma do §4º do artigo 26-A da Lei Federal 9.514/97, e, por consequência, exonerado da obrigação de que trata o §4º do artigo 27 do referido diploma legal, conforme prova os autos negativos firmados pelo leiloeiro oficial, Eduardo Consentino, matriculado sob o nº 616, na JUCESP, relativos aos leilões realizados em 04/04/2025 e 14/04/2025. 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 24, 25 e 26 de março de 2025, bem como foi demonstrado o envio da notificação aos devedores fiduciantes para o exercício do seu direito previsto nos §§ 2-A e 2-B do artigo 27 da Lei Federal 9.514/97.
Data: 02/06/2025

Selo digital: 1111793310000002335436 25E
Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada

CAROLINE LIMA COSTA.

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NA PRÓXIMA PÁGINA ⇨

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/YFMJZ-8QP7D-WV757-RMLE7

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

11RI 02325702 0001

Etiqueta Arisp
S25070293007D

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015, 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 direitos sobre ele constituídos, bem como a indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 07/07/2025 além do que foi integralmente nela(s) noticiado(s).
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 2025

Henrique Galdino Florencio
Escrevente Autorizado

11º OFICIAL DE REG.DE IMÓVEIS

Cartório	R$	44,20
Estado	R$	12,56
Sefaz	R$	8,60
Registro Civil	R$	2,33
Tribunal de Justiça	R$	3,03
Min. Público	R$	2,12
Imposto s/serviços	R$	0,90
T O T A L	R$	73,74

Custas ao Estado e à Secretaria da Fazenda recolhidas por verba.

Valores correspondentes ao custeio do Registro Civil e ao Tribunal de Justiça repassados aos órgãos arrecadadores.

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

1111793C30000002381123251

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/YFMJZ-8QP7D-WV757-RMLE7

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar