



Valide aqui
este documento



11RI 01640568

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: 111179.2.0442578-72

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula

442.578

ficha

01

São Paulo, 15 de maio de 2018.

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 101, localizado no 8º pavimento do "**EDIFÍCIO MODERN MORUMBI**", situado na Rua Alexandre Benois, nº 610, Rua Alexandre Archipenko e Viela Sanitária 25, na Vila Andrade, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 75,440m² e a área comum de 55,03m², na qual já se acha incluída a área referente ao direito de uso de 02 vagas indeterminadas na garagem coletiva, a localizar-se nos 2º e 1º Subsolos e no Pavimento Térreo, para a guarda de 02 veículos de passeio, sujeitos à utilização de manobrista, perfazendo a área total de 130,47m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,010142 no terreno e demais coisas de uso comum do condomínio. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 35 feito na matrícula nº 407.641 deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTES: 169.207.0026-2/ 0027-0/ 0028-9/ 0050-5/ 0051-3/ 0052-1/ 0053-1/ 0054-8 e 0055-6, em área maior.

PROPRIETÁRIA:- MODERN SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 17.879.860/0001-40, com sede na Rua Henrique Moscoso, nº 1.019 - Sala 802, na cidade de Vila Velha, Estado do Espírito Santo.

REGISTROS ANTERIORES:- R.8/M.18.422 e R.9/M.18.423 feitos em 28/02/2014; R.6/M.163.047 feito em 14/03/2014; e R.6/M.2.323, R.8/M.8.681, R.5/M.18.463, R.6/M.192.749, R.11/M.240.260 e R.4/M.331.427, feitos em 14/04/2014 - (M.407.641), deste Serviço Registral.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ROBERTO BATISTA DA COSTA:03016937816

Hash: 97A9165F33718D8158B98EFF50074F32

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

Av.1/442.578: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.222.045 - 20/04/2018)

Conforme o registro nº 2, feito em 14 de abril de 2014, na matrícula nº 407.641 deste Serviço Registral, verifica-se que pela escritura lavrada em 02 de dezembro de 2013, no livro 352, folhas 171, retiratificada pela escritura lavrada em 02 de abril de 2014, no livro 362, folhas 048, ambas pelo 3º Ofício de Notas de Vila Velha, Estado do Espírito Santo, **MODERN SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, **alienou fiduciariamente o imóvel, em garantia**, juntamente com outros, a **THO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF nº 10.517.918/0001-66, com sede nesta Capital, na Rua Carlos Comenale, nº 281, Bela Vista; **HEITOR IORIO**, RG nº 3.126.294-SSP/SP, CPF nº 003.709.678-87, advogado, e sua mulher **DORA ALICE RIBEIRO IORIO**, RG nº 3.702.315-SSP/SP, CPF nº 032.413.738-94, pedagoga, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Conceição de Monte Alegre, nº 565, Cidade Monções, pelo valor de R\$2.799.360,00, que será pago em 26 parcelas mensais e sucessivas, sendo a primeira no valor de R\$107.610,00, e as demais no valor de R\$107.670,00, vencendo-se a primeira no dia 10/07/2014 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, devidamente corrigidas com base na

Continua no verso

Integram a circunscrição imobiliária. Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R667M-XZ4TQ-NSYDE-WHTR3>

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 01640568

Valide aqui
este documento

CNM: 111179.2.0442578-72

matrícula
442.578ficha
01
verso

variação do IGP-M verificada entre a data desta escritura e a data de 30 de junho de 2014 e, daquela data em diante pela variação do Custo Unitário Básico, por metro quadrado de construção (CUB) divulgado pelo SINDUSCON-SP, cumulativamente até a data do efetivo pagamento de cada uma das parcelas, na forma e nas condições constantes do título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$385.000,00.

Data da matrícula.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ROBERTO BATISTA DA COSTA:03016937816
Hash: 97A9165F33718D8158B98EFF50074F32
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.2/442.578: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.222.045 - 20/04/2018)

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
ROBERTO BATISTA DA COSTA:03016937816
Hash: 97A9165F33718D8158B98EFF50074F32
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.3/442.578: NÚMERO DO PRÉDIO (Prenotação nº 1.273.822 - 31/07/2019)

Pelo requerimento de 27 de junho de 2019, foi solicitada a presente averbação para constar que **o empreendimento do qual o imóvel desta matrícula é parte integrante é atualmente lançado pelo nº 63 da Rua Alexandre Benois**, conforme prova a certidão expedida em 15/03/2019, pela Prefeitura do Município de São Paulo - Secretaria Municipal das Subprefeituras - Subprefeitura de Campo Limpo, em virtude do despacho exarado no processo nº 2019-0.014.420-0.

Data: 07 de agosto de 2019.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ROGE FERRAZ DE CAMPOS:07655684898
Hash: F416FD8DB8381989D15DAB145E74A79C
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.4/442.578: CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.366.285 - 30/07/2021)

Pelos instrumentos particulares de 26 de julho de 2021, a **THO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**; e **HEITOR IORIO** e sua mulher **DORA ALICE RIBEIRO IORIO**, todos já qualificados, deram quitação à devedora e autorizou a presente averbação

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R667M-XZ4TQ-NSYDE-WHTR3>

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 01640568

CNM: 111179.2.0442578-72

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matricula

442.578

ficha

02

Continuação

para constar o **cancelamento** da propriedade fiduciária constituída pelo registro mencionado na averbação nº 1, nos termos e para os fins do artigo 25 da Lei 9.514/97.
Data: 09 de agosto de 2021.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ELDER HAGA:16754715847

Hash: DAB2EBC515C4B7925129A2BE496C7EC8

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

Av.5/442.578: CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.488.903 - 09/10/2023)

Pelo instrumento particular de 22 de setembro de 2023, 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 169.207.0584-1**, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 11/10/2023, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data: 19 de outubro de 2023.

(Selo digital: 111179331000000166845423A)

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: ADRIANA CRISTINA ROMANO GODOY FERRAZ

Hash: A1488903-4EEDCB73-5AC7-46FE-BF23-2B0524E27573

R.6/442.578: VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.488.903 - 09/10/2023)

Pelo instrumento particular de 22 de setembro de 2023, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **MODERN SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, CNPJ/MF nº 17.879.860/0001-40, com sede em Vila Velha/ES, na Rua Henrique Moscoso, nº 1.019, sala 807, Centro, **vendeu o imóvel a THAIS DE PAULA SERVILIERI**, CNH nº 04240017546DETRAN/RJ, CPF/MF nº 312.624.588-97, brasileira, divorciada, administradora, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Nelson Gama de Oliveira, nº 1.113, apto 205B, Vila Andrade, pelo preço de R\$560.000,00.

Data: 19 de outubro de 2023.

(Selo digital: 111179321000000166845523A)

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: ADRIANA CRISTINA ROMANO GODOY FERRAZ

Hash: A1488903-4EEDCB73-5AC7-46FE-BF23-2B0524E27573

R.7/442.578: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.488.903 - 09/10/2023) n

Pelo instrumento particular de 22 de setembro de 2023, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **THAIS DE PAULA SERVILIERI**, divorciada, já qualificada, **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

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R667M-XZ4TQ-NSYDE-WHTR3>

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



11RI 01640568

Valide aqui
este documento

matricula
442.578

ficha
02
verso

Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, pelo valor de R\$450.460,47, pagável por meio de 420 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais à taxa anual efetiva de 11,89% e nominal de 11,2874%, correspondendo a taxa mensal efetiva de 0,9406% e nominal de 0,8952%, vencendo-se a primeira em 22/10/2023, reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente, na forma do título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$561.000,00.

Data: 19 de outubro de 2023.

(Selo digital: 1111793210000001668456238)

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.
Escrevente autorizado: ADRIANA CRISTINA ROMANO GODOY FERRAZ
Hash: A1488903-4EEDCB73-5AC7-46FE-BF23-2B0524E27573

Av.8/442.578: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.540.869 – 14/08/2024)

Pelo requerimento de 06 de novembro de 2025, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 07 de outubro de 2025, que informa sobre a intimação da fiduciante e quanto ao decurso do prazo de 15 dias sem que tivesse ocorrido a purgação da mora em que foi 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\$561.000,00, 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, a credora fiduciária promoverá público leilão para a alienação do imóvel, comunicando a devedora, 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: 14/11/2025

Selo digital: 1111793310000002566741258
Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada


FABIANA SILVA CAVALLERO.

Continua na ficha 03



Valide aqui
este documento



11RI 01640568

onr

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

CNM

111179.2.0442578-72

Matrícula

442.578

Ficha

03

Av.9/442.578: CUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÕES (Prenotação nº 1.640.568 - 30/01/2026)

Pelo requerimento de 16 de fevereiro de 2026, 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 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, Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado sob o nº 844, na JUCESP, relativos aos leilões realizados em 12/01/2026 e 27/01/2026. 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 02, 03 e 04 de janeiro de 2026, bem como foi demonstrado o envio da notificação a devedora fiduciante para o exercício do seu direito previsto nos §§ 2-A e 2-B do artigo 27 da Lei Federal 9.514/97.

Data: 26/02/2026

Selo digital: 111179331000000268587226V

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada


CAROLINE LIMA COSTA.

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NO VERSO ➡

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 01640568

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 26/02/2026. 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 registraes 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, 03 de Março de 2026

Jessica da Silva Macedo
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 - PLÍNIO 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>



1111793910000002649370261

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R667M-XZ4TQ-NSYDE-WHTR3>