



11RI 01429441

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
202.801

ficha
01

São Paulo, 24 de julho de 1987

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 42, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do Edifício Ipanema, situado a Rua Luiz Bueno de Miranda, nº 256, no Bairro da Pedreira, no 29º Subdistrito - / Santo Amaro, contendo a área útil de 55,2m², a área comum de 14.5142m², inclusive a correspondente a uma vaga em lugar indeterminado no estacionamento, totalizando 69,7242m² de área construída, correspondendo-lhe a fração ideal de 2,87% no terreno do condomínio. Referido Edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme registro feito sob nº 05 na matrícula nº 123.171.
Contribuinte:- 121.095.00122 (área maior).

PROPRIETÁRIA:- IPANEMA CONSTRUÇÃO E ENGENHARIA LTDA, com CGC 46.150.140/0001-47, com sede nesta Capital a Rua Pascal nº - 239.

REGISTRO ANTERIOR:- R.4/Matrícula 2.481 (Matrícula 123.171)- deste Registro.

MARIA DA GLÓRIA LUTTEN LUTTEN
Oficial

R.1/202.801:- Por escritura de 30 de junho de 1987 do 27º / Cartório de Notas desta Capital, livro 724, fls. 142, o imóvel foi **VENDIDO** a YASUO NAKAMATA, RG.3.393.804/SP, empresário, casado sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente a Lei 6.515/77 com NELY SUZUKI NAKAMATA, RG..... 8.155.517/SP, do lar, brasileiros, inscritos no CPF..... 287.740.518-49, residentes e domiciliados nesta Capital, e com endereço comercial à Rua Elizabeth Linley, nº 40, pelo valor de CZ\$ 55.000,00, em cumprimento ao compromisso de venda e compra não levado a registro.
Data da matrícula.

MARIA DA GLÓRIA LUTTEN LUTTEN
Oficial

Av.2/202.801: Por escritura de 23 de agosto de 1.995, do 10º Cartório de Notas desta Capital, livro 1.626, fl.205, e de conformidade com o recibo de impostos do exercício de 1.995, expedido pela PMSF, procede-se a presente para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo contribuinte nº 121.095.0167-6.
Data:- 19 de setembro de 1995

VICENTE DE AQUINO CALDAS
Oficial

- continua no verso -

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o nash 290e343-4526-45ab-acc0b-2az9c018400

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.

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

Saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Esse documento foi assinado digitalmente por THAMIREZ POTIRA DE JESUS SANTOS - 25/06/2024 10:43



11RI 01429441

matrícula

202.801

ficha

01

verso

R.3/202.801: Pela escritura mencionada na Av.2, YASUO NAKAMATA e sua mulher NELY SUZUKI NAKAMATA, já qualificados, **VENDERAM** o imóvel a ELIAS MACIEL DE SOUZA, RG 13.275.359-SP, CPF 010.871.308/32, brasileiro, comerciante, casado com SILVANA DAMIÃO DE SOUZA, RG 15.388.192-6-SP, CPF 170.943.418/06, brasileira, do lar, no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Zigue Tuma, nº 195, aptº 41, Pedreira, Santo Amaro, pelo preço de R\$12.000,00.
Data:- 19 de setembro de 1995

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

Av.4/202.801:- Por escritura de 02 de outubro de 2.001, do 1º Tabelião de Notas desta Capital, livro 3.144, fl. 137, e de conformidade com a certidão de casamento expedida em 30/09/1982, pelo Oficial do Registro Civil do 24º Subdistrito - Indianópolis, extraída do registro nº 9.043, feito a fl. 51 do livro B-36, procede-se a presente para constar que **ELIAS MACIEL DE SOUZA e SILVANA DAMIÃO DE SOUZA, são casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, e não como constou do R.3.-**
Data:- 22 de outubro de 2001.

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

R.5/202.801:- Por escritura de 02 de outubro de 2.001, do 1º Tabelião de Notas desta Capital, livro 3.144, fl. 137, **ELIAS MACIEL DE SOUZA e sua mulher SILVANA DAMIÃO DE SOUZA, já qualificados, venderam o imóvel a JOÃO CARDOSO DOS SANTOS, RG nº 8.568.875-7-SSP/SP e CPF/MF nº 036.772.008-65, comerciante, casado com MARIA ADELAIDE TEIXEIRA DOS SANTOS, RG nº 07143375-95-SSP/BA e CPF/MF nº 287.871.668-01, do lar, sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, brasileiros, residente e domiciliado nesta Capital, à Alameda Barros, nº 150, aptº 41-A, Santa Cecília, pelo preço de R\$40.000,00, em cumprimento ao instrumento particular de compromisso de venda e compra de 26/06/2000, não registrado.-**
Data:- 22 de outubro de 2001.

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

continua na ficha 02

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por THAMIRIS POTIRA DE JESUS SANTOS - 25/06/2024 10:43

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 290e3433-4526-45ab-addr-2a29c0184bb



11RI 01429441

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

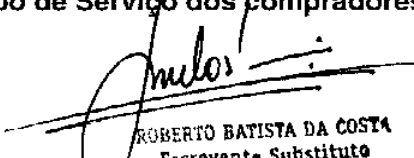
202.801

ficha

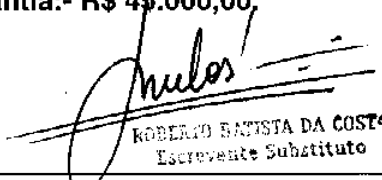
02

Continuação

R.6/202.801:- Por instrumento particular de 26 de fevereiro de 2.002, com força de escritura pública, JOÃO CARDOSO DOS SANTOS e sua esposa MARIA ADELAIDE TEIXEIRA DOS SANTOS, atualmente residentes e domiciliados nesta Capital, na Alameda Barão de Itú, nº 128, Santa Cecília, já qualificados, VENDERAM o imóvel a JOSÉ RODRIGUES GOMES, portador da cédula de identidade RG. nº 23.170.119-6-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 127.202.518-79, brasileiro, assistente de manutenção, e sua esposa GERALDA DE FREITAS RIBEIRO GOMES, portadora da cédula de Identidade RG. nº 23.552.102-4-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 23.552.102-4-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 337.434.285-04, brasileira, servente, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Dois, nº 53, Jardim Bandeirantes, pelo preço de R\$ 45.000,00, sendo que, deste valor, R\$ 8.253,54 foram pagos com recursos próprios dos adquirentes, e R\$ 3.746,46 com recursos oriundos do saldo da conta inculadas de Fundo de Garantia do Tempo de Serviço dos compradores.
Data:- 11 de março de 2002.


ROBERTO BATISTA DA COSTA
Escrevente Substituto

R.7/202.801:- Por instrumento particular de 26 de fevereiro de 2.002, com força de escritura pública, JOSÉ RODRIGUES GOMES e sua esposa GERALDA DE FREITAS RIBEIRO GOMES, já qualificados, HIPOTECARAM o imóvel a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília, Distrito Federal, por seu Escritório de Negócios Santo Amaro, para garantia da dívida de R\$ 33.000,00, pagável em 240 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira no dia 26 de março de 2.002, com juros remuneratórios cobrados à taxa nominal de 6,0000% ao ano, equivalente à taxa efetiva de 6,1677% ao ano, sendo as prestações e o saldo devedor corrigidos monetariamente, na forma e com as condições estabelecidas no título. Valor da garantia:- R\$ 45.000,00.
Data:- 11 de março de 2002.


ROBERTO BATISTA DA COSTA
Escrevente Substituto

Av.8/202.801:- Por instrumento particular de 03 de março de 2008, procede-se o cancelamento do R.7 de hipoteca, por autorização da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF.
Data: 12 de junho de 2008.


VICENTE DE AQUINO CALEM
Oficial Substituto

- Continua no verso -

.ONF

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

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por THAMIRES POTIRA DE JESUS SANTOS - 25/06/2024 10:43



11RI 01429441

matrícula

202.801

ficha

02

verso

R.9/202.801:- VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.080.769 - 26/06/2014)

Pelo instrumento particular de 25 de junho de 2014, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, JOSE RODRIGUES GOMES, electricista de manutenção de veículos automotores, maquinas, e sua mulher GERALDA DE FREITAS RIBEIRO GOMES, auxiliar de limpeza, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Luis Bueno de Miranda, nº 256, apto 42, Jardim Palmares, já qualificados, venderam o imóvel a ALMIR MARIANO FILHO, RG nº 42.053.781-8-SSP/SP, CPF/MF nº 353.180.298-41, vendedor de comercio varejista e atacadista, e sua mulher ELOISA GOMES MARIANO, RG nº 28.308.589-7-SSP/SP, CPF/MF nº 268.858.628-94, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Carlos Bignardi, nº 46, casa 2, Pedreira, pelo preço de R\$235.000,00, sendo R\$16.332,52 referentes à utilização do FGTS.

Data:- 04 de julho de 2014.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
MICHELE FERREIRA DE MORAES:38849469861 - 3/7/2014
Hash: 6B2DBDE88F11647C995698AA69FEF82D786F517D
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

R.10/202.801:- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.080.769 - 26/06/2014)

Pelo instrumento particular de 25 de junho de 2014, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, ALMIR MARIANO FILHO e sua mulher ELOISA GOMES MARIANO, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel, em garantia, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, pelo valor de R\$183.000,00, pagável por meio de 420 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais anuais à taxa nominal de 8,7873% e efetiva de 9,1500%, vencendo-se a primeira em 25/07/2014, reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente, na forma do título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$250.000,00.

Data:- 04 de julho de 2014.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
MICHELE FERREIRA DE MORAES:38849469861 - 3/7/2014
Hash: 6B2DBDE88F11647C995698AA69FEF82D786F517D
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Av.11/202.801:- CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO CARTULAR (Prenotação nº 1.080.769 - 26/06/2014)

Pelo Instrumento particular de 25 de junho de 2014, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, e observada a autorização contida

- 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 THAMIREZ POTIRA DE JESUS SANTOS - 25/06/2024 10:43



11RI 01429441

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

CNS Nº 11.117-9

matricula
202.801ficha
03

Continuação

no caput e §§ 3º e 5º do artigo 18 da Lei Federal nº 10.931/2004, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, emitiu em 25/06/2014, sob a forma cartular, a Cédula de Crédito Imobiliário Integral nº 1.4444.0624709-1, série 0614, que é mantida sob sua custódia e representa dívida no valor de R\$183.000,00, que tem lastro na alienação fiduciária registrada sob nº 10.
Data: - 04 de julho de 2014.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
MICHELE FERREIRA DE MORAES:38849469861 - 3/7/2014
Hash: 6B2DBDE88F11647C995698AA69FEF82D786F517D
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Av.12/202.801: PENHORA (Prenotação 1.328.578 - 24/11/2020)

Pela certidão de 23 de novembro de 2020, do Juízo de Direito da 12ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro, desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos (processo nº 1069667-89.2019.8.26.0002) da ação de execução civil movida pelo **CONDOMINIO EDIFÍCIO IPANEMA**, CNPJ/MF nº 58.418.054/0001-51, em face de **ALMIR MARIANO FILHO**, CPF/MF nº 353.180.298-41, e **ELOISA GOMES MARIANO**, CPF/MF nº 268.858.628-94, e decisão proferida em 16 de novembro de 2020, **os direitos reais expectativos de aquisição que os executados são titulares sobre o imóvel, foram penhorados** para garantia da dívida de R\$6.833,55, tendo sido nomeados depositários os executados. Consta da certidão que eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.

Data: 26 de novembro de 2020.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
CELSON APARECIDO LEITE BARROSO:11331405807
Hash: C6296490631347CEB81E1E308610277E
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Av.13/202.801: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.429.441 - 13/09/2022)

Pelo requerimento de 04 de junho de 2024, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 18 de março 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 da atual credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, por ser detentora da cédula de crédito imobiliário averbada sob o nº 11, ficando, em consequência, **cancelada** referida averbação de emissão de cédula, tendo sido atribuído como valor consolidado da dívida objeto da cobrança a importância de

Continua no verso

.ONF

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

saec

Este documento foi assinado digitalmente por THAMIRES POTIRA DE JESUS SANTOS - 25/06/2024 10:43



11RI 01429441

111179.2.0202801-51

matricula
202.801

ficha
03

verso

R\$272.666,48, 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: 19/06/2024

Selo digital: 111179331000000191542624H
Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.
Escrevente autorizado: CAROLINE LIMA COSTA
Hash: 1429441-7B6E2444-2A8A-4C7C-842F-DAF530748BDD

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 6015, 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, 25 de Junho de 2024

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>



111179391000000126247322A

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 - 25/06/2024 10:43