



11RI 01525513

Valide aqui
este documento

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: 111179.2.0256004-07

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS**
de São Paulo

matrícula

256.004

ficha

01

São Paulo, 12 de agosto de 1993.

IMÓVEL:- APARTAMENTO DUPLEX nº 111, localizado no 11º e 12º andares do EDIFÍCIO LYON, situado na Rua Jandiatuba, 45, esquina com a Viela de Passagem nº 90, na Vila Andrade, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área útil, ou privativa de 286,83m², a área comum de divisão proporcional de 222,02m² e a área comum de divisão não proporcional de 47,24m², correspondente a 02 vagas indeterminadas na garagem coletiva localizada no subsolo, para a guarda de 02 veículos de passeio, perfazendo a área total de 556,09m²., correspondendo-lhe uma fração ideal de 13,89% no terreno condominial. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 08 feito na matrícula nº 228.741.

CONTRIBUINTE:- 170.039.0067-9, em área maior.

PROPRIETÁRIA:- COMÉRCIO E ENGENHARIA LAP LTDA., inscrita no CGC/MF sob nº 60.867.835/0001-75, com sede na Rua Professor Arthur Ramos, nº 241, 10º andar, nesta Capital.

REGISTROS ANTERIORES:- R.7/Ms. 5.758 e 5.759 (M.228.741), deste Registro.


PLINIO ANTONIO CHAGAS Oficial

Av.1/256.004:- a) Conforme o registro nº 3 feito em 22 de outubro de 1991 na matrícula nº 228.741, verifica-se que por instrumento particular de 01 de outubro de 1991, com força de escritura pública, o imóvel, juntamente com outros, acha-se **HIPOTECADO** ao BANCO FRANCÊS E BRASILEIRO S/A., com sede na Avenida Paulista, nº 1294, nesta Capital, CGC/MF nº 60.872.504/0001-23, para garantia da dívida de Cr\$ 325.485.000,00, equivalentes na data do título a 90.000 VRF's, pagáveis em 20 de dezembro de 1992 com juros à taxa nominal de 18,37% ao ano e efetiva de 20,00% ao ano, sendo o saldo devedor corrigido monetariamente, na forma do título, prevista a multa de 10%; figurando como fiador, LUIZ ÁLVARO AUGUSTO PINTO, RG. nº 1.371.961-SP e CPF. nº 029.240.808-00, brasileiro, divorciado, arquiteto, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Hans Nobilling, 111, 13º andar, Jardim Paulistano, e como construtora a COMÉRCIO E ENGENHARIA LAP LTDA. Valor da garantia: Cr\$ 756.517.552,50; e b) conforme a averbação nº 4 feita em 22 de outubro de 1991, na matrícula nº 228.741, o credor BANCO FRANCÊS E BRASILEIRO S/A. emitiu em

"Continua no verso"Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6RSN6-43QCV-6MMZY-396JX>Integram a circunscrição imobiliária:
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 01525513

Valide aqui
este documento

CNM: 111179.2.0256004-07

matrícula	ficha
256.004	01 Verso

data de 01 de outubro de 1991 uma cédula hipotecária integral sob o nº 088/91 - série EM, representativa da dívida objeto do registro nº 3 mencionado na letra "a".
Data da matrícula.

[Assinatura]
ALICE HORIKAWA MORI
Escriturante Autorizada

Av.2/256.004:- Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço.
Data da matrícula.

[Assinatura]
ALICE HORIKAWA MORI
Escriturante Autorizada

Av.3/256.004:- Por instrumento particular datado de 13 de outubro de 1993, com força de escritura pública, procede-se o cancelamento do registro e averbação referentes a hipoteca mencionada na Av.1, tão somente com relação ao imóvel desta matrícula, por autorização do credor, **BANCO FRANCIS E BRASILEIRO S/A.**

Data:- 06 de outubro de 1995.

[Assinatura]
VICENTE DE AQUINO CALZADILLA
Escriturante Autorizada

R.4/256.004:- Pelo instrumento particular referido na Av.3, **COMÉRCIO E ENGENHARIA LAP LTDA.**, já qualificada, **VENDEU** o imóvel a **LUIZ ALVARO AUGUSTO PINTO**, RG nº 1.371.961-SSP/SP e CPF/MF nº 029.240.808-00, brasileiro, divorciado, empresário, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Hans Nobeling nº 111, 13º andar, Jardim Paulistano, pelo preço de CR\$ 18.388.790,94. Consta de declaração datada de 01 de fevereiro de 1995, que o imóvel não pertence ao ativo permanente da vendedora.

Data:- 06 de outubro de 1995.

[Assinatura]
VICENTE DE AQUINO CALZADILLA
Escriturante Autorizada

R.5/256.004:- Pelo instrumento particular referido na Av.3, **LUIZ ALVARO AUGUSTO PINTO**, divorciado, já qualificado, **HIPOTECOU** o imóvel a **COMÉRCIO E ENGENHARIA LAP LTDA.**, também já qualificada, para garantia da dívida de CR\$ 12.872.154,69, pagavel por meio de 60 prestações mensais,

-continua na ficha 02-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6RSN6-43QCV-6MMZY-396JX>



11RI 01525513

Valide aqui
este documento

CNM: 111179.2.0256004-07

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

matrícula

256.004

ficha

02

Continuação

vencendo-se a primeira em 13 de novembro de 1993, com juros anuais à taxa nominal de 18,37% e efetiva de 20,00%, reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente na forma do título, no qual esta prevista a multa de 10%.

Data:- 06 de outubro de 1995.

VICENTE DE AQUINO CALEMI

Escritor Autorizado

Av.6/256.004:- Pelo instrumento particular referido na Av.3, COMÉRCIO E ENGENHARIA LAP LTDA., já qualificada, CEDEU E TRANSFERIU ao BANCO FRANCÊS E BRASILEIRO S/A., também já qualificado, todos os seus direitos creditórios decorrentes da hipoteca registrada sob nº 5, no valor de CR\$ 12.872.154,69.

Data:- 06 de outubro de 1995.

VICENTE DE AQUINO CALEMI

Escritor Autorizado

Av.7/256.004:- O credor emitiu em 13 de outubro de 1993, a Cédula Hipotecária Integral nº 493/93, Série AQ, representativa da dívida hipotecária objeto do R.5 e Av.6.

Data:- 06 de outubro de 1995.

VICENTE DE AQUINO CALEMI

Escritor Autorizado

Av.8/256.004:- Da carta de adjudicação de 11 de dezembro de 2002, do Juízo de Direito da 4ª Vara e respectivo Ofício Cível Central, desta Capital, extraída do processo 01.018754-5, e conforme a Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 30/04/1999, registrada sob nº 139.283 em 18/08/1999 na JUCESP, procede-se a presente para constar que o BANCO FRANCÊS E BRASILEIRO S/A, já qualificado, foi incorporado pelo BANCO ITAU S/A, CGC/MF nº 60.701.190/0001-04, com sede À Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, nesta Capital.

Data:- 26 de novembro de 2003.

MARCIA R. BRESSANIM A. CALEMI
Escrevente Autorizada

- Continua no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6RSN6-43QCV-6MMZY-396JX>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



11RI 01525513

Valide aqui
este documento

CNM: 111179.2.0256004-07

matrícula
256.004ficha
02

Verso

Av.9/256.004:- Da carta de adjudicação de 11 de dezembro de 2002, do Juízo de Direito da 4ª Vara e respectivo Ofício Cível Central, desta Capital, extraída do processo 01.018754-5, e de conformidade com a certidão nº 095.065/02-4, emitida em 29 de julho de 2002, pela PMSF, procede-se a presente para constar que o imóvel é atualmente lançado pelo contribuinte nº 170.039.0079-2.
Data:- 26 de novembro de 2003.

MARCIA R. BRESSANIM A. CALEMI
Escrevente Autorizada

R.10/256.004:- Da carta de adjudicação de 11 de dezembro de 2002, do Juízo de Direito da 4ª Vara e respectivo Ofício Cível Central, desta Capital, extraída dos autos (processo 01.018754-5), da ação de execução hipotecária movida pelo BANCO ITAÚ S/A., já qualificado, contra LUIZ ALVARO AUGUSTO PINTO, divorciado, já qualificado, verifica-se que, conforme auto de 26 de julho de 2002, o imóvel foi ADJUDICADO ao BANCO ITAÚ S/A., já qualificado, pelo valor de R\$ 688.796,28.

Data:- 26 de novembro de 2003.

MARCIA R. BRESSANIM A. CALEMI
Escrevente Autorizada

Av.11/256.004:- Fica cancelado o R.5 de hipoteca, Av.6 de cessão, e Av.7 de emissão de cédula, em virtude da adjudicação hoje registrada sob o nº 10.

Data:- 26 de novembro de 2003.

MARCIA R. BRESSANIM A. CALEMI
Escrevente Autorizada**Av.12/256.004:- RAZÃO SOCIAL**

Pela escritura lavrada em 19 de janeiro de 2011, pelo 6º Tabellão de Notas desta Capital, no livro 3373, páginas 265/270, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que o BANCO ITAÚ S/A. teve sua denominação social alterada para ITAÚ UNIBANCO S/A., conforme prova a ata da assembléia geral extraordinária realizada em 30/04/2009, registrada sob o nº 32.451/10-6, em 19/01/2010, na JUCESP.

Data:- 07 de fevereiro de 2011.

Rogê Ferraz de Campos
Escrevente Autorizado

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6RSN6-43QCV-6MMZY-396JX>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento



11RI 01525513

CNM: 111179.2.0256004-07

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matricula

256.004

ficha

03

Continuação

R.13/256.004.- VENDA E COMPRA

Pela escritura lavrada em 19 de janeiro de 2011, pelo 6º Tabellão de Notas desta Capital, no livro 3373, páginas 265/270, ITAÚ UNIBANCO S/A, já qualificado, vendeu o imóvel a LUIZ ALVARO AUGUSTO PINTO, portador da carteira de identidade RG nº 1.371.961-0-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 029.240.808-00, brasileiro, divorciado, empresário, residente e domiciliado nesta Capital, com endereço comercial na Rua Professor Artur Ramos nº 241, 10º andar, Jardim Paullistano, pelo preço de R\$ 405.024,88, em cumprimento ao Instrumento particular de compromisso de venda e compra de 29 de julho de 2004, não registrado.

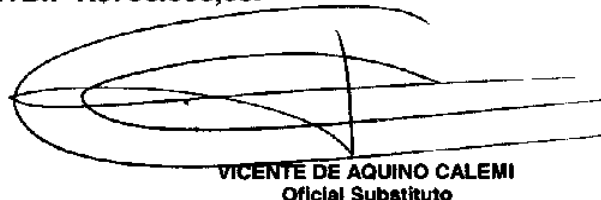
Data:- 07 de fevereiro de 2011.


Rogé Ferraz de Campos
Escrivente Autorizado

R.14/256.004.- VENDA E COMPRA

Pelo instrumento particular de 08 de abril de 2011, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, LUIZ ALVARO AUGUSTO PINTO, divorciado, já qualificado, vendeu o imóvel a ROGERIO ROMAN POZO, portador da carteira de identidade RG nº 25.769.849-8-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 153.130.138-07, brasileiro, solteiro, maior, administrador, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Jandiatuba, nº 45, apto 111, Vila Andrade; e LUCIANA ROCHA GILI, portadora da carteira de identidade RG nº 22.989.530-X-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 288.749.898-30, brasileira, solteira, maior, administradora, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Contos Gauchescos, nº 82, apto. 104, Vila Mascote, na proporção de 50% para cada um, pelo preço de R\$500.000,00, sendo R\$33.028,63 referentes à utilização do FGTS. Base de Cálculo/ITBI:- R\$796.006,00.

Data:- 06 de maio de 2011.


VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

R.15/256.004.- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo instrumento particular de 08 de abril de 2011, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, ROGERIO ROMAN POZO e LUCIANA ROCHA GILI, solteiros, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel, em garantia, ao ITAÚ UNIBANCO S/A, inscrito no

- Continua no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6RSN6-43QCV-6MMZY-396JX>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



11RI 01525513

Valide aqui
este documento

matrícula

256.004

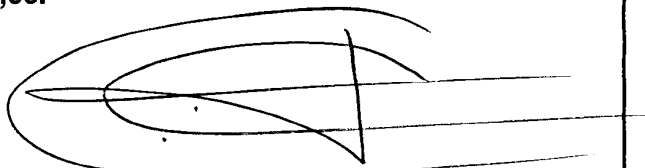
ficha

03

verso

CNPJ/MF sob o 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\$302.811,37, pagável por meio de 180 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais à taxa mensal efetiva de 0,9112% e nominal de 0,8685%, correspondendo às taxas anuais efetiva de 11,5000% e nominal de 10,9349%, sendo que, enquanto os devedores se enquadrarem nas condições descritas na cláusula 4.5 do contrato, aproveitarão a taxa mensal de juros com benefício efetiva de 0,7591% e nominal de 0,7291%, correspondendo às taxas anuais efetiva de 9,5000% e nominal de 9,1098%, vencendo-se a primeira em 08/05/2011, reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente, na forma do título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$499.000,00.

Data:- 06 de maio de 2011.



VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

Av.16/256.004: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.525.513 - 24/05/2024)

Pelo requerimento de 06 de maio de 2026, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 12 de março de 2026, 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\$1.627.214,00, 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: 10/06/2026

Selo digital: 1111793310000002833835263

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada



CAROLINE LIMA COSTA.

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NA PRÓXIMA PÁGINA ➡



Valide aqui
este documento



11RI 01525513



CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme dispõe o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº6015/73, 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 16/06/2026. 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 registrais 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, 16 de Junho de 2026

*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 - 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>



111179391000000188417624U

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6RSN6-43QCV-6MMZY-396JX>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

