



Valide aqui
este documento



11RI 01634149



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: 111179.2.0474504-33

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matricula

ficha

474.504

01

São Paulo, 07 de dezembro de 2021.

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 1509, localizado no 15º pavimento da **TORRE 1**, integrante do empreendimento denominado **"FIT RIO BONITO"**, situado na Avenida do Rio Bonito, 151, no lugar denominado Veleiros, 32º Subdistrito - Capela do Socorro, com a área privativa coberta edificada de 27,000m², área de uso comum coberta edificada de 7,619m², totalizando a área edificada de 34,619m², área comum descoberta de 2,338m², perfazendo a área total construída + descoberta de 36,957m² e fração ideal no solo de 0,000978. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 935, feito na matrícula nº 450.163, deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTE: 093.027.0127-1, em área maior.

PROPRIETÁRIO: JOSÉ ADEMIR DA SILVA, RG nº 451689550-SSP/SP, CPF/MF nº 382.226.028-29, brasileiro, divorciado, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Lucas Nogueira Garcez, 60, Jardim Vera Cruz.

REGISTROS ANTERIORES:- R.638/Matr. 450.163, feito em 19/08/2019; e R.1.035/Matr. 450.163, feito nesta data, deste Serviço Registral.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ELDER HAGA:16754715847

Hash: 4B0F4A28FDB4BD9C283F7DF5F8BFC334

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

Av.1/474.504: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.383.407 - 18/11/2021)

Conforme o registro nº 639, feito em 19/08/2019, na matrícula nº 450.163 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 10 de julho de 2019, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, no âmbito do Programa Nacional de Habitação Popular integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, na forma da Lei 11.977/2009, **JOSÉ ADEMIR DA SILVA**, divorciado, já qualificado, **alienou fiduciariamente**, em garantia, o imóvel a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, com a **interveniência da construtora e fiadora EZ TEC TECNICA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA**, CNPJ/MF nº 51.151.645/0001-66, com sede nesta Capital, na Avenida República do Líbano, 1921, Ibirapuera, e **incorporadora e agente promotor empreendedor TUPÍ INCORPORADORA LTDA**, CNPJ/MF nº 19.534.368/0001-68, com sede nesta Capital, na Avenida República do Líbano, nº 1921, bairro Ibirapuera, pelo valor de R\$132.075,89, pagável por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais anuais à taxa nominal de 5,0000% e efetiva de 5,1161%, vencendo-se a primeira em 10/08/2019, reajustáveis as prestações e o saldo devedor

Continua 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

ridigital

Integram a circunscrição imobiliária. Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RVZXW-9KKER-728CX-E3BCV>

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 01634149

Valide aqui
este documento

CNM: 111179.2.0474504-33

matrícula

474.504

ficha

01

Verso

monetariamente, na forma do título; financiamento esse que se destinará à integralização do preço de aquisição da fração ideal e ao custeio da construção da futura unidade autônoma acima mencionadas. A garantia fidejussória prevalecerá somente durante a fase de construção e até que sejam entregues e recebidas às unidades residenciais vinculadas ao empreendimento, momento em que deixará a fiadora de responder pelas obrigações do devedor. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$189.000,00.

Data da matrícula.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ELDER HAGA:16754715847

Hash: 4B0F4A28FDB4BD9C283F7DF5F8BFC334

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

Av.2/474.504: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.383.407 - 18/11/2021)

Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço, conforme faculta o item 53, 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

ELDER HAGA:16754715847

Hash: 4B0F4A28FDB4BD9C283F7DF5F8BFC334

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

Av.3/474.504: RETIFICAÇÃO

Com fundamento no artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei Federal 6.015/73, e à vista do registro de incorporação feito sob o nº 7 na matrícula nº 413.640, mencionado na averbação nº 1 da matrícula nº 450.163, é feita a presente averbação a fim de constar que a denominação correta do empreendimento do qual o imóvel é parte integrante é **FIT CASA RIO BONITO**, e não como constou.

Data: 09 de junho de 2022.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ELDER HAGA:16754715847

Hash: F3CDAD781F5293B9C944295D602D39A0

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

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RVZWX-9KKER-728CX-E3BCV>

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 01634149

Valide aqui
este documento**11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

CNM

111179.2.0474504-33

Matrícula

474.504

Ficha

02

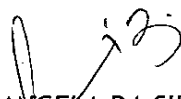
Av.4/474.504: AJUIZAMENTO DE AÇÃO (Prenotação nº 1.594.946 - 23/05/2025)

Pela certidão de 14 de abril de 2025, do Juízo de Direito da 5ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Regional II - Santo Amaro, desta Capital, extraída dos autos (processo nº 1017768-47.2022.8.26.0002) da ação de execução de título extrajudicial, tendo como valor da causa R\$13.055,79, movida pelo **TUPI INCORPORADORA LTDA**, CNPJ/MF nº 19.534.368/0001-68, em face de **JOSÉ ADEMIR DA SILVA**, CPF/MF nº 382.226.028-29, e requerimento de 19/05/2025, foi solicitada a presente averbação para constar o **ajuizamento da referida ação**, conforme previsto no artigo 828 do Código de Processo Civil.

Data: 29/05/2025

Selo digital: 111179331000000233371425G

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada

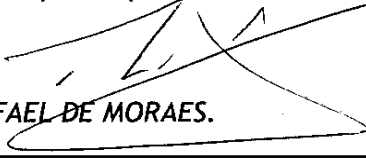

ELISANGELA DA SILVA.**Av.5/474.504: PENHORA (Prenotação nº 1.640.315 - 29/01/2026)**

Pela certidão de 29 de janeiro de 2026, do Juízo de Direito da 8ª 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 1068125-31.2022.8.26.0002) da ação de execução civil movida por Condomínio **FIT CASA RIO BONITO**, CNPJ/MF nº 45.689.120/0001-86, em face de **JOSE ADEMIR DA SILVA**, CPF/MF nº 382.226.028-29, e decisão proferida em 29/11/2024, pelo MM. Juíza de Direito Dra. Adriana Marilda Negrão, o imóvel foi penhorado para garantia da dívida de R\$ 5.866,91, tendo sido nomeado depositário **JOSE ADEMIR DA SILVA**. Consta da certidão que eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.

Data: 12/02/2026

Selo digital: 1111793210000002670657260

Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado


RAFAEL DE MORAES.

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RVZWX-9KKER-728CX-E3BCV>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



11RI 01634149

Valide aqui
este documento

Matrícula

474.504

Ficha

02

Verso

CNM

111179.2.0474504-33

Av.6/474.504: CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.634.149 - 23/12/2025)

Pelo requerimento de 21 de julho de 2026, foi autorizada a presente averbação a fim de constar **que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte 093.027.0273-1**, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 23/07/2026, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data: 13/08/2026

Selo digital: 1111793310000002927337266

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada


CAROLINE LIMA COSTA.**Av.7/474.504: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.634.149 - 23/12/2025)**

Pelo requerimento de 21 de julho de 2026, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 25 de maio de 2026, que informa sobre a intimação do fiduciante e quanto ao decurso do prazo de 15 dias sem que tivesse ocorrido a purgação da mora em que fora constituído 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 credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, já qualificada, tendo sido atribuído como valor consolidado da dívida objeto da cobrança a importância de R\$201.981,00, 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 ao devedor, 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: 13/08/2026

Selo digital: 1111793310000002927338264

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada


CAROLINE LIMA COSTA.

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NA PRÓXIMA PÁGINA ➡



Valide aqui
este documento



11RI 01634149



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 19/08/2026. 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, 19 de Agosto 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>



111179391000000261033625A

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RVZWX-9KKER-728CX-E3BCV>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

