



11RI 01615718

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: 111179.2.0157550-04

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**1º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS**
de São Paulo

matricula

ficha

157.550

01

São Paulo, 19 de julho de 1984.

IMÓVEL:- PRÉDIO sob o nº 22, da Rua 2, com a área construída de ---- 68m², e seu respectivo terreno resultante do desmembramento dos lotes 1, 2 e 3, do Jardim Vale das Virtudes, denominado Conjunto Residencial AMS, no 29º Subdistrito-Santo Amaro, medindo 3,40m de frente em reta, para a rua 2; 13,10m na curva de confluência da Rua 2 com a Rua Guntur, 11,50m de frente, em reta, para a Rua Guntur, 3,60m no trecho da curva de confluência da Rua Guntur com a Rua 3 e 24,70m do lado que confronta com o prédio nº 26 da Rua 2, encerrando a área -- de 149,58m². Contribuintes:- 183.049.0001-6/0002-4/0003-2.

PROPRIETÁRIA:- CONSTRUTORA AMS LTDA, com sede nesta Capital, inscrita no CGC nº 45.832.771/0001-83.

REGISTRO ANTERIOR:- R.1/Me. 133.938, 133.939 e 133.940, (Matr. nº -- 155.444), deste Registro.

DESMEMBRAMENTO:- R.2/M. 155.444 (Proc. 1.520).

MARIA DA GLORIA COTRIM BARBOSA
Oficial

R.1/157.550:- Por instrumento particular de 25 de junho de 1984, com força de escritura pública, o imóvel foi **VENDIDO** a LUIS YUTAKA TANAKA, (RG. 1.230.642 e CIC nº 000.323.788-58, e sua mulher MASACO HORIBE TANAKA, (RG. 9.093.177 e CIC nº 076.195.448-10), brasileiros, comerciantes, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes a Lei 6.515/77, dom. nesta Capital, pelo valor de Cr\$12.500.000,00. Data da matrícula.

MARIA DA GLORIA COTRIM BARBOSA
Oficial

R.2/157.550:- Pelo instrumento referido no R.1, o imóvel foi hipotecado a CONSTRUTORA AMS LTDA, já qualificada, para a garantia da dívida de 977,03288 UPC's, correspondentes na data do título a ----- Cr\$ 10.000.000,00, pagáveis por meio de 120 prestações mensais, vencendo-se a 1ª em 27 de julho de 1984, com juros a taxa nominal de -- 8,10% ao ano, e efetiva de 8,408% ao ano, reajustáveis monetariamente, as prestações anualmente com base na variação do salário mínimo e saldo devedor com base na variação da UPC, na forma do título. Prevista a multa de 10%, figurando como fiadores e principais pagadores AMILCAR DOS ANJOS RODRIGUES MANATA, (RG. 1.997.935), português, contabilista, e sua mulher LUCIA SASAKI MANATA, (RG. 9.603.485), brasileira, do lar, ambos com o CIC nº 229.846.078-72, casados sob o regime da comunhão de bens, antes a vigência da Lei 6.515/77, dom. nesta Capital. Valor da avaliação:- Cr\$ 15.000.000,00. Data da matrícula.

MARIA DA GLORIA COTRIM BARBOSA
Oficial

- continua no verso -



11RI 01615718

CNM: 111179.2.0157550-04

matrícula
157.550

ficha
01
verso

Av.3/157.550:- Pelo instrumento referido no R.1, a CONSTRUTORA AMS--
LTD, já qualificada, CEDEU E TRANSFERIU a ITAÚ S/A CREDITO IMOBILI-
ÁRIO, com sede nesta Capital, inscrita no CGC nº 62.808.977/0001-97,
todos os seus direitos creditários decorrentes da hipoteca objeto --
do R.2, do valor de Cr\$ 10.000.000,00.
Data da matrícula.

Maria da Glória Cotrim Barbosa
MARIA DA GLORIA COTRIM BARBOSA
Oficial

Av.4/157.550:- Por instrumento particular de 13 de julho de -
1.994, e de conformidade com as Atas das Assembléias Gerais /
Extraordinárias de 22/12/1.988, devidamente registradas na -
Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 698.550 e -
698.553 em 20 de fevereiro de 1.989, procede-se a presente pa-
ra constar que a ITAÚ S/A. CRÉDITO IMOBILIÁRIO, inscrita no
CGC/MF sob o nº 62.808.977/0001-97, foi incorporada pelo BAN-
CO ITAÚ S/A., inscrito no CGC/MF sob o nº 60.701.190/0001-04,
com sede nesta Capital à Rua Boa Vista nº 176, o qual teve -
sua denominação alterada para BANCO ITAÚ S/A. - BANCO COMER-
CIAL, DE INVESTIMENTO, DE CRÉDITO AO CONSUMIDOR E DE CRÉDITO/
IMOBILIÁRIO, tendo sido, de conformidade com a Ata da Assem-
bléia Geral Ordinária e Extraordinária de 27 de março de ---
1989, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de /
São Paulo sob o nº 742.325 em 29 de maio de 1.989, restabele-
cida a denominação social de BANCO ITAÚ S/A.
Data: 24 de julho de 1995.

Vicente de Aquino Calero
VICENTE DE AQUINO CALERO
Oficial Substituto

Av.5/157.550:- Pelo instrumento particular referido na averba-
ção nº 04, procede-se o cancelamento do R.2 de hipoteca e --
Av.3 de cessão, por autorização do credor BANCO ITAÚ S/A.
Data: 24 de julho de 1995.

Vicente de Aquino Calero
VICENTE DE AQUINO CALERO
Oficial Substituto

CONTINUA NA FICHA 02



11RI 01615718

CNM: 111179.2.0157550-04

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

ficha

157.550

02

Continuação

Av.6/157.550:- Por requerimento de 27 de maio de 2003, e de conformidade com a certidão nº 032.485/03-4, expedida em 10 de abril de 2003 pela PMSP, procede-se a presente para ficar constando que a Rua 2 denomina-se atualmente Rua Francisco de Lacerda e Almeida.

Data:- 10 de junho de 2003.

Claudinei Geraldes
Escrevente Autorizado

Av.7/157.550:- Por requerimento de 27 de maio de 2003, e de conformidade com a certidão nº 032.485/03-4, expedida em 10 de abril de 2003 pela PMSP, procede-se a presente para ficar constando que o imóvel é lançado atualmente pelo contribuinte nº 183.049.0004-0.

Data:- 10 de junho de 2003.

Claudinei Geraldes
Escrevente Autorizado

Av.8/157.550:- Por requerimento de 27 de maio de 2003, e de conformidade com a certidão nº 032.485/03-4, expedida em 10 de abril de 2003 pela PMSP e recibo de impostos do exercício de 1987, procede-se a presente para ficar constando que o prédio nº 22 da Rua Francisco de Lacerda e Almeida teve seu número alterado para 24.

Data:- 10 de junho de 2003.

Claudinei Geraldes
Escrevente Autorizado

R.9/157.550: Por instrumento particular de 25 de julho de 2003, com força de escritura pública, LUIS YUTAKA TANAKA, CPF/MF sob o nº 000.323.788-58, tapeceiro, e sua mulher MASACO HORIBE TANAKA, CPF/MF sob o nº 076.195.448-10, do lar, residentes e domiciliados nesta Capital, na Avenida Vereador José Diniz, nº 2.193, já qualificados, VENDERAM o imóvel a SEVERINO FERREIRA DOS SANTOS, RG sob o nº 6.126.987-SSP/SP e CPF/MF sob o nº 684.575.708-97, e sua mulher MAXIMIANA ALVES DOS SANTOS, RG sob o nº 27.477.215-2-SSP/SP e CPF/MF sob o nº 341.129.128-11, do lar, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente a vigência da Lei 6515/77,

- Continua no verso -



11RI 01615718

CNM: 111179.2.0157550-04

matrícula

157.550

ficha

02

verso

ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Limbani, nº 563, Jardim Vale das Virtudes, pelo preço de R\$ 50.000,00.
Data: - 04 de agosto de 2003.

Marcus Vinícius de Oliveira
Escrevente Autorizado

R.10/157.550: Por instrumento particular de 25 de julho de 2003, com força de escritura pública, SEVERINO FERREIRA DOS SANTOS e sua mulher MAXIMIANA ALVES DOS SANTOS, já qualificados, HIPOTECARAM o imóvel a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede no setor bancário sul, quadra 4, lotes 3 e 4, Brasília - DF, para garantia da dívida de R\$ 42.400,00, pagável por meio de 239 prestações mensais, com juros anuais à taxa nominal de 8,1600% e efetiva de 8,4722%, vencendo-se a primeira em 25 de agosto de 2003, sendo as prestações e o saldo devedor reajustáveis na forma do título. Valor da garantia: R\$ 50.180,70.
Data: - 04 de agosto de 2003.

Marcus Vinícius de Oliveira
Escrevente Autorizado

Av.11/157.550: CANCELAMENTO DE HIPOTECA (Prenotação nº 1.385.460 - 01/12/2021)

Pelo instrumento particular de 16 de setembro de 2021, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, deu quitação aos devedores e autorizou a presente averbação para constar o cancelamento do registro nº 10 de hipoteca.
Data: 13 de dezembro de 2021.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ELISANGELA DA SILVA:28310805845
Hash: 9E4A521B45791BA9DF9FB637835DE85B
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

R.12/157.550: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.383.528 - 18/11/2021)
Pelo instrumento particular de 11 de novembro de 2021, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, SEVERINO FERREIRA DOS SANTOS e sua mulher MAXIMIANA ALVES DOS SANTOS ou MAXIMIANA ALVES SANTOS, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Francisco de Lacerda e Almeida, nº 24, Jardim Ipê, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel, em garantia, a COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP, CNPJ nº 18.282.093/0001-50, com

Continua na ficha 03



11RI 01615718

CNSM: 111179.2.0157550-04

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

CNS Nº 11.117-9

matricula

157.550

ficha

03

Continuação

sede em Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955, Conjunto 501, Bairro Floresta, para garantia das obrigações assumidas por eles, juntamente com **FABIO APARECIDO SANTOS**, RG nº 32.329.652-X-SSP/SP, CPF nº 346.651.048-16, brasileiro, solteiro, maior, mecânico, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Francisco de Lacerda e Almeida, nº 24, Jardim Ipê, no valor de R\$193.792,63, pagável por meio de 111 prestações mensais e sucessivas, com custo efetivo total CET 1,1871% a.m, 15,2125% a.a, com taxa mensal de juros efetiva de 1,1267% a.m, 14,3900% a.a, vencendo-se a primeira em 25/12/2021, reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente, na forma do título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$435.000,00.

Data: 13 de dezembro de 2021.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ELISANGELA DA SILVA:28310805845

Hash: 9E4A521B45791BA9DF9FB637835DE85B

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

Av.13/157.550: CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (Prenotação nº 1.383.528 - 18/11/2021)

Pelo instrumento particular de 11 de novembro de 2021, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, e observada a autorização contida no caput e §§ 3º e 5º do artigo 18 da Lei Federal nº 10.931/2004, a **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP**, já qualificada, emitiu em 11 de novembro de 2021, sob a forma escritural, a Cédula de Crédito Imobiliário Integral nº 0001805, série 202111, representativa da dívida no valor de R\$193.792,63, que tem lastro na alienação fiduciária registrada sob nº 12, tendo como instituição custodiante **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ nº 22.610.500/0001-88, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar.

Data: 13 de dezembro de 2021.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ELISANGELA DA SILVA:28310805845

Hash: 9E4A521B45791BA9DF9FB637835DE85B

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

Av.14/157.550: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.439.604 – 18/11/2022)

Pelo requerimento de 07 de março de 2023, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 09 de fevereiro de 2023, que informa sobre a intimação dos fiduciantes quanto ao decurso do prazo de 15 dias sem que tivesse ocorrido a purgação da mora em que foram constituídos com as referidas intimações, 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 **TRUE SECURITIZADORA S/A**, inscrita no

Continua no verso



11RI 01615718

matrícula

157.550

ficha

03

verso

CNPJ/MF nº 12.130.744/0001-00, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, Conjunto nº 11, Vila Nova Conceição, tendo sido atribuído como valor consolidado da dívida objeto da cobrança a importância de R\$435.000,00, por ser detentora da cédula de crédito imobiliária averbada sob o nº 13, conforme declaração firmada em 09 de novembro de 2022, pela VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, na qualidade de instituição custodiante, ficando, em consequência, cancelada referida averbação de emissão de cédula, 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, a credora fiduciária promoverá público leilão para a alienação do imóvel, comunicando os 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: 31 de março de 2023.

(Selo digital: 111179331000000145548423E)

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: CAROLINE LIMA COSTA

Hash: CON1439604-B379DF16-EA7B-4B26-B8C7-A94C8928860F

Av.15/157.550: CANCELAMENTO DE CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.610.578 - 11/08/2025)

Pela decisão de 17 de julho de 2025, servindo como ofício, do Juízo de Direito da 28ª Vara Cível - Foro Central Cível desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, proferida nos autos (processo nº 1049456-87.2023.8.26.0100) da ação de alienação fiduciária movida por **MAXIMIANA ALVES SANTOS, FABIO APARECIDO SANTOS, MARCIO APARECIDO SANTOS, MARIA APARECIDA ALVES SANTOS**, em face de **TRUE SECURITIZADORA S/A** e **CASHME SOLUÇÕES FINANCEIRAS LTDA**, a MMª. Juíza de Direito Drª. Juliana Pitelli da Guia determinou que se procedesse o **cancelamento** da averbação nº 14 de consolidação, nos termos da sentença proferida em 14/03/2024 e acórdãos de 04/02/2025 e 22/04/2025 da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, transitada em julgado em 23/05/2025, bem como julgou extinta a ação, com resolução de mérito, nos termos do artigo 487, inciso. III, do Código de Processo Civil, conforme sentença proferida em 18/08/2025.

Data: 02/09/2025

Continua na ficha 04



11RI 01615718

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

CNM
111179.2.0157550-04

Matrícula
157.550

Ficha
04

Selo digital: 111179331000000246194925U
Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado


ANDERSON FERRAR LOPES.

Av.16/157.550: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.615.718 - 09/09/2025)

Pelo requerimento de 27 de fevereiro de 2026, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 28 de janeiro de 2026, 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 da atual credora fiduciária **CASHME SOLUÇÕES FINANCEIRAS S/A**, CNPJ/MF nº 34.175.529/0001-68, com sede nesta Capital, na Rua do Rócio, nº 109, 3º andar, sala 01, Vila Olímpia, por ser detentora da cédula de crédito imobiliário averbada sob o nº 13, conforme declaração firmada em 03/07/2025, pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, na qualidade de instituição custodiante ficando, em consequência, **cancelada** referida averbação de emissão de cédula, tendo sido atribuído como valor consolidado da dívida objeto da cobrança a importância de R\$435.000,00, 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 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: 09/03/2026

Selo digital: 1111793310000002697480262
Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada


CAROLINE LIMA COSTA.

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NO VERSO →



11RI 01615718

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 13/03/2026. 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, 13 de Março de 2026

Janaina dos Santos Coelho
Escrivente 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>



111179391000000247078125X



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 72TTP-Z5ZWR-59YBH-R4FG4

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Janaina Dos Santos Coelho (CPF 346.441.678-00)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/72TTP-Z5ZWR-59YBH-R4FG4>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>