



Valide aqui
este documento



11RI 01514411



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: 111179.2.0474766-23

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula	ficha
474.766	01

São Paulo, 07 de dezembro de 2021.

IMÓVEL: - **APARTAMENTO nº 1402**, localizado no 14º pavimento da **TORRE 2**, 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 53,340m², área de uso comum coberta edificada de 27,620m², totalizando a área edificada de 80,960m², área comum descoberta de 9,629m², perfazendo a área total construída + descoberta de 90,589m², nesta já incluída a área correspondente a 01 vaga comum e indeterminada para estacionamento de 01 automóvel de passeio, se necessário, com auxílio de manobrista, e fração ideal no solo de 0,002174. 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.

PROPRIETÁRIA: **TUPI INCORPORADORA LTDA**, CNPJ/MF nº 19.534.368/0001-68, com sede nesta Capital, na Avenida República do Líbano, nº 1921, bairro Ibirapuera.

REGISTRO ANTERIOR: - R.2/Matr. 413.640 deste Serviço Registral (Matr. 450.163), 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.1/474.766: 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)

- Continua no verso -

Integram a circunscrição imobiliária: Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2CCFB-FUHQ-M2XLE-LWHHM>

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.

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 01514411

Valide aqui
este documento

CNM: 111179.2.0474766-23

matricula

474.766

ficha

01
verso**Av.2/474.766: RETIFICAÇÃO**

Com fundamento no artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei nº 6.015/73, e à vista da matrícula nº 450.163, que deu origem a esta matrícula, é feita a presente averbação, em virtude de omissão, para constar que pelo registro nº 9 da mencionada matrícula, verifica-se que pelo instrumento particular de abertura de crédito de 26 de março de 2019, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis nºs 4.380/64 e 9.514/97, **TUPI INCORPORADORA LTDA**, CNPJ nº 19.534.368/0001-68, com sede nesta Capital, na Alameda Jauaperi, nº 299, Bairro Moema, hipotecou o imóvel, juntamente com outros, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, como garantia de pagamento do crédito aberto em favor dela devedora, no valor de R\$77.089.549,88, destinado exclusivamente a financiar a produção do empreendimento imobiliário denominado "FIT CASA RIO BONITO", objeto da incorporação imobiliária mencionada na averbação nº 1 da matrícula nº 450.163, a ser liberado na forma prevista no título que dá origem a este registro, estando contratada a taxa de juros mensais durante a fase de construção, a partir da data do primeiro desembolso, nominal de 8,8796% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 9,2500% ao ano, e previsto o prazo para construção/legalização de 37 meses, contados a partir da data de realização do primeiro desembolso, com prazo de carência de até 12 meses, com termo inicial contado na data correspondente à data do término da obra, assim comprovado pela Caixa, a partir da liberação da última parcela do financiamento e prazo máximo de amortização de 36 meses contados do dia correspondente ao término do prazo de carência, sendo que o prazo de amortização acima definido segue o seguinte regime de acréscimos aplicado sobre a taxa de juros original pactuada no contrato: a) sem acréscimo caso a liquidação do saldo devedor se dê entre o 1º (primeiro) e 12º (décimo segundo) mês do prazo de amortização; b) 2% ao ano caso a liquidação do saldo devedor se dê entre o 13º (décimo terceiro) e 24º (vigésimo quarto) mês do prazo de amortização; e c) 3% ao ano caso a liquidação do saldo devedor se dê entre o 25º (vigésimo quinto) e 36º (trigésimo sexto) mês do prazo de amortização, na forma e condições estabelecidas no título. Figurando como **intervenientes fiadoras**: **VALENTINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ/MF nº 08.205.010/0001-75, com sede nesta Capital, na Avenida República do Líbano, nº 1291, Bairro Ibirapuera; e **EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A**, CNPJ/MF nº 08.312.229/0001-73, com sede nesta Capital, na Avenida República do Líbano, nº 1291, Bairro Ibirapuera; e ainda como **interveniente construtora**, **EZ TEC TECNICA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA**, CNPJ/MF nº 51.151.645/0001-66, com sede nesta Capital, na Avenida República do Líbano, nº 1291, Bairro Ibirapuera. Valor da garantia: R\$140.051.180,00.

Data: 16 de março de 2022.*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por***ELDER HAGA:16754715847****Hash: 7391847A8B7C34E53AFF6F819652CE5A****(Matricula 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/2CCFB-FUHQ-M2XLE-LWHHM>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento



11RI 01514411

CNM: 111179.2.0474766-23

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CNS Nº 11.117-9

matricula

474.766

ficha

02

Continuação

Av.3/474.766: CANCELAMENTO DE HIPOTECA (Prenotação nº 1.400.687-15/03/2022)

Pelo instrumento particular de 14 de março de 2022, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** deu quitação à devedora e autorizou a presente averbação para constar o **cancelamento** do registro de hipoteca mencionado na averbação nº 2, tão somente em relação ao imóvel desta matrícula.

Data: 16 de março de 2022.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ELDER HAGA:16754715847

Hash: 7391847A8B7C34E53AFF6F819652CE5A

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

R.4/474.766: VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.404.457 - 07/04/2022)

Pelo instrumento particular de 18 de março de 2022, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **TUPI INCORPORADORA LTDA**, já qualificada, **vendeu o imóvel** a **SIDNEY TAVARES MAIA**, CNH nº 0156748108-DETRAN/SP, CPF/MF nº 271.495.568-17, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Montenópolis, nº 56, Parque São Jorge, pelo preço de R\$366.114,27.

Data: 13 de abril de 2022.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

PATRICIA TIEMI TOYOYAMA:42435908857

Hash: 1E0ADC7625C1EA5B632394C0E5CCF8AC

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

R.5/474.766: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.404.457 - 07/04/2022) s

Pelo instrumento particular de 18 de março de 2022, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **SIDNEY TAVARES MAIA**, solteiro, já qualificado, **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 Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, pelo valor de R\$321.391,33, pagável por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais à taxa anual efetiva de 9,5000% e nominal de 9,1098%, correspondendo a taxa mensal efetiva de 0,7591% e nominal de 0,7591%, vencendo-se a primeira em 18/04/2022, reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente, na forma do título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$395.000,00.

Data: 13 de abril de 2022.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

PATRICIA TIEMI TOYOYAMA:42435908857

Hash: 1E0ADC7625C1EA5B632394C0E5CCF8AC

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

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2CCFB-FUHQ-M2XLE-LWHHM>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





11RI 01514411

Valide aqui
este documento

matricula

474.766

ficha

02

verso

Av.6/474.766: 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: 13 de junho de 2022.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ELDER HAGA:16754715847*

*Hash: F3CDAD781F5293B9C944295D602D39A0
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Av.7/474.766: CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.514.411 - 27/03/2024)

Pelo requerimento de 03 de julho de 2026, foi autorizada a presente averbação a fim de constar **que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte 093.027.0535-8**, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 18/06/2026, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data: 14/07/2026

*Selo digital: 1111793310000002880631268
Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada*


CAROLINE LIMA COSTA.

Av.8/474.766: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.514.411 - 27/03/2024)

Pelo requerimento de 03 de julho de 2026, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 03 de junho 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 do credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S/A**, já qualificado, tendo sido atribuído como valor consolidado da dívida objeto da cobrança a importância de R\$395.000,00, 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, o credor fiduciário 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

Continua na ficha 03



Valide aqui
este documento



11RI 01514411



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2CCFB-FUHQ-C-M2XLE-LWHHM>

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

CNM

111179.2.0474766-23

Matrícula

474.766

Ficha

03

efetuados.

Data: 14/07/2026

Selo digital: 1111793310000002880632266

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada


CAROLINE LIMA COSTA.

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 20/07/2026. 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, 20 de Julho 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 - 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>



1111793910000001817841244

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

