



Valide aqui
este documento



11RI 01645501



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: 111179.2.0476781-89

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matricula
476.781

ficha
01

São Paulo, **07 de fevereiro de 2022.**

IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 65, localizado no 6º andar do empreendimento denominado **"CONDOMÍNIO WISE JARDIM PRUDÊNCIA"**, situado na Avenida Cupecê, nº 1.360, Rua Antonio Gil e Rua Osmar Fregona, no Jardim Olinda, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 58,70m²; mais a área comum de divisão não proporcional de 8,40m², correspondente a 01 vaga simples na garagem coletiva, localizada nos 1º e 2º subsolos; e a área comum de divisão proporcional de 33,77m², perfazendo a área real total de 100,87m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,9045% do terreno. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob o nº 11 na matrícula nº 442.367 deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTE:- 120.028.0081-1, em área maior.

PROPRIETÁRIA:- SMG17 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., CNPJ/MF nº 27.865.873/0001-13, com sede nesta Capital, na Rua Treze de Maio, nº 1954, conjunto 52, sala B, Bela Vista.

REGISTROS ANTERIORES:- R.15/M.216.874, feito em 16/01/2018; R.4/M.257.408, feito em 27/06/2017; e R.2/M.405.763, feito em 27/06/2017 - (M.442.367), todas deste Serviço Registral.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
TARSIS CALEMI EMMERICK:04252709806
Hash: DA03BB26CDAF3B263048F38962D81B06
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.1/476.781: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.394.601 - 02/02/2022)

Conforme registro nº 4, feito em 21 de setembro de 2020 na matrícula nº 442.367 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 28 de julho de 2020, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 5.049/66, **SMG17 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, já qualificada, **hipotecou o imóvel, juntamente com outros, ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235, Bloco A, como garantia de pagamento do crédito que lhe foi aberto no valor de R\$9.000.000,00, destinado exclusivamente a financiar a produção do empreendimento imobiliário denominado **"CONDOMÍNIO WISE JARDIM PRUDÊNCIA"**, conforme incorporação imobiliária registrada sob o nº 2 na matrícula nº 442.367 deste Serviço Registral, sendo que o crédito será liberado conforme cronograma constante no título que dá origem a este registro, no qual constam ainda as seguintes condições: Juros: Mensais Pós Fixados: Taxa Efetiva de 0,367481% + Taxado CDI 100%; Taxa Efetiva: 4,500000% ao ano, equivalente a 0,367481% ao mês, calculados de forma exponencial "pro rata temporis" (capitalizados), com base em um ano de 252 dias úteis; Dia do Mês de Pagamento: 28; Período da Construção - início:

Continua no verso

Integram a circunscrição imobiliária. Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2PP8H-X86UU-N3Q3Y-2CFWJ>

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 01645501

Valide aqui
este documento

CNM: 111179.2.0476781-89

matrícula
476.781ficha
01
verso

28/07/2020 - término: 28/01/2022; Período de Carência - início: 29/01/2022 - término: 28/06/2022; Data de Apuração da Dívida: 28/06/2022; Data de Pagamento do Financiamento: 28/07/2022; Prazo Total do Financiamento: 24 meses, tudo na forma e condições estabelecidas no título. **Consta do título que foi excluída da hipoteca e do financiamento a fração ideal de 2,0828%, referente às unidades nºs 15 e 36.**

Figuram como fiadores: **CGS ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA**, CNPJ/MF nº 67.422.626/0001-67, com sede nesta Capital, na Rua Doutor Fadlo Haidar, nº 115, Bairro Itaim; **IMOBILIÁRIA SAMAS LTDA**, CNPJ/MF nº 61.576.153/0001-76, com sede nesta Capital, na Rua Treze de Maio, nº 1.954, 5º andar, Conjuntos 51 e 52, Bairro Paraíso; **IMAN INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ/MF nº 09.276.765/0001-23, com sede nesta Capital, na Rua Dom José Alarcon, nº 55, Conjunto 46, Sala 6, Bairro Ipiranga; **TRAX ENGENHARIA, PLANEJAMENTO E GESTÃO LTDA**, CNPJ/MF nº 08.789.207/0001-07, com sede nesta Capital, na Rua Treze de Maio, nº 1.954, Conjunto 51-B, Bairro Paraíso; **SÉRGIO RICARDO DOS DE GODOY**, RG nº 23.199.603-2-SSP/SP, CPF/MF nº 000.803.197-50, engenheiro, com a anuência de sua mulher **LIGIA PAULA GODOY**, RG nº 27.189.314-X SSP/SP, CPF/MF nº 265.137.138-62, arquiteta, com quem é casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Wanderley, nº 1.295, Apartamento 172, Bairro Perdizes; **MARCELO SAYON SÁFADI**, RG nº 16988388 SSP/SP, CPF/MF nº 103.740.228-60, engenheiro, com a anuência de sua mulher **CRISTINA MARIA QUEIXA SÁFADI**, RG nº 17613887-SSP/SP, CPF/MF nº 132.094.998-37, analista de sistemas, com quem é casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Mendes Pais, nº 30, Bairro Vila Nova Conceição; **ROSELY SAYON SAFADI**, RG nº 3.330.464-6-SSP/SP, CPF/MF nº 011.319.468-47, brasileira, divorciada, administradora, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Lourenço de Almeida, nº 138, Bairro Vila Nova Conceição; **RENATA SAFADI GUTIERREZ**, RG nº 21.768.229-7 SSP/SP, CPF/MF nº 103.740.188-39, brasileira, administradora de empresas, com a anuência de seu marido **JORGE GUTIERREZ CHAMLATI**, CNH nº 02918194541-SP, CPF/MF nº 215.972.348-77, mexicano, advogado, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Afonso Braz, nº 747, Apartamento 21, Bairro Vila Nova Conceição; **FLÁVIO MANTESSO FILHO**, RG nº 16.773.970-0 SSP/SP, CPF/MF nº 206.042.428-32, brasileiro, divorciado, administrador de empresas, residente e domiciliado nesta Capital, na Alameda Itú, nº 254, Apartamento 62, Bairro Jardim Paulista; **ALBERTO AZANK JUNIOR**, RG nº 11.566.274-1 SSP/SP, CPF/MF nº 135.635.838-11, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Doutor Fadlo Haidar, nº 115, Bairro Itaim; e **MAURICIO JAMIL SALLUM**, RG nº 10.526.363-1-SSP/SP, CPF/MF nº 142.420.168-32, engenheiro civil, com a anuência de sua mulher **CRISTIANE CASSIA NAHAS SALLUM**, RG nº 13.564.356-9-SSP/SP, CPF/MF nº 152.774.998-30, administradora de empresas, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, na Avenida Chibará, nº 853, Apartamento 142, Bairro Moema. Valor do imóvel objeto da garantia: Terreno - R\$6.930.000,00; Futuras edificações - R\$23.680.298,40; Total -

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2PP8H-X86UU-N3Q3Y-2CFWJ>



11RI 01645501

Valide aqui
este documento

CNM: 111179.2.0476781-89

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula

476.781

ficha

02

Continuação

R\$30.610.298,40.

Data da matrícula.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
TARSIS CALEMI EMMERICK:04252709806
Hash: DA03BB26CDAF3B263048F38962D81B06
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.2/476.781: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.394.601 - 02/02/2022)

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
TARSIS CALEMI EMMERICK:04252709806
Hash: DA03BB26CDAF3B263048F38962D81B06
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.3/476.781: CANCELAMENTO DE HIPOTECA (Prenotação nº 1.405.774 - 19/04/2022)

Pelo instrumento particular de 16 de março de 2022, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, o **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, deu quitação à devedora e autorizou a presente averbação para constar o **cancelamento** do registro de hipoteca mencionado na averbação nº 1, tão somente com relação ao imóvel desta matrícula.

Data: 27 de abril de 2022.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
MARIANGELA BARÇA:17448823809
Hash: 6B36D5870C91FD303C821E6E6BAC53A7
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

R.4/476.781: VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.405.774 - 19/04/2022)

Pelo instrumento particular de 16 de março de 2022, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **SMG17 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, já qualificada, **vendeu** o imóvel a **FERNANDA MENDES DA SILVA**, RG nº 43.630.176-3-SSP/SP, CPF/MF nº 343.505.018-78, brasileira, solteira, maior, analista financeiro jr, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Archote do Peru, nº 174, Parque das Árvores; e **ROGER DE BRITO MUNIZ**, RG nº 33.901.876-8-SSP/SP, CPF/MF nº 343.772.778-80, brasileiro, solteiro, maior, gerente geral, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua São Pedro de Alcantara, nº 13, Jardim das Imbuías, na proporção de 50% para cada, pelo preço de R\$451.949,91,

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2PP8H-X86UU-N3Q3Y-2CFWJ>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ri digital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



11RI 01645501

Valide aqui
este documento

matricula

476.781

ficha

02

verso

sendo R\$20.000,00 referentes à utilização do FGTS.

Data: 27 de abril de 2022.*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*

MARIANGELA BARÇA:17448823809

Hash: 6B36D5870C91FD303C821E6E6BAC53A7

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)**R.5/476.781: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.405.774 - 19/04/2022)**

Pelo instrumento particular de 16 de março de 2022, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **FERNANDA MENDES DA SILVA** e **ROGER DE BRITO MUNIZ**, solteiros, maiores, já qualificados, **alienaram fiduciariamente o imóvel, em garantia, ao ITAÚ 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\$255.065,50, 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 16/04/2022, reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente, na forma do título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$489.000,00.

Data: 27 de abril de 2022.*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*

MARIANGELA BARÇA:17448823809

Hash: 6B36D5870C91FD303C821E6E6BAC53A7

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)**Av.6/476.781: CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.645.501 - 04/03/2026)**

Pelo requerimento de 05 de junho de 2026, foi autorizada a presente averbação a fim de constar **que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte 120.028.0116-8**, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 08/06/2026, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data: 10/06/2026**Selo digital: 111179331000000283238226F****Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada**
CAROLINE LIMA COSTA.

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2PP8H-X86UU-N3Q3Y-2CFWJ>



Valide aqui
este documento



11RI 01645501



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

CNM

111179.2.0476781-89

Matrícula

476.781

Ficha

03

Av.7/476.781: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.645.501 - 04/03/2026)

Pelo requerimento de 05 de junho de 2026, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 23 de abril 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\$489.000,00, 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 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: 111179331000000283238426B

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada


CAROLINE LIMA COSTA.

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NO VERSO →



Valide aqui
este documento



11RI 01645501

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
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>



111179391000000269236226V

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2PP8H-X86UU-N3Q3Y-2CFWJ>