11RI 01548174

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, **C E R T I F I C A,** 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 **matrícula** do teor seguinte:

CNM: 111179.2.0481798-73

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

matrícula	ficha
481.798	01

São Paulo, 06 de junho de 2022.

IMÓVEL:- **APARTAMENTO nº 1306**, localizado no 13º pavimento do empreendimento denominado **"CONDOMÍNIO CÁDIZ - JARDIM PRUDÊNCIA"**, situado na Rua das Flechas, nºs 601/603, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa principal e total de 29,180m², a área comum coberta de 10,150m² e a área comum descoberta de 4,159m², com a área comum total de 14,309m², perfazendo a área total de 43,489m², com um coeficiente de proporcionalidade = fração ideal do terreno do condomínio de 0,0032419. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 115, feito na matrícula nº 253.261, deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTE: 090.060.0132-5, em área maior.

PROPRIETÁRIA: **BREZZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ nº 30.899.461/0001-09, com sede nesta Capital na Rua João Lourenço, nº 432, sala 91, bairro Vila Nova Conceição.

REGISTROS ANTERIORES:- Registro nº 14, feito em 18 de julho de 2019, na matrícula nº 253.261, deste Serviço Registral.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ELDER HAGA:16754715847
Hash: F74E2878CE083FBCAA497AA014AC21A4
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.1/481.798: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.411.623 - 23/05/2022)
a) Conforme registro nº 17, feito em 24 de março de 2021, na matrícula nº 253.261, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de abertura de crédito de 16 de dezembro de 2020, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei nº 4.380/64, **BREZZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **hipotecou o imóvel**, juntamente com outros, ao **BANCO DO BRASIL S/A**, CNPJ nº 00.000.000/0001-91, com sede em Brasília/DF, por sua Agência Escritório Corporate Banking Jardins - São Paulo, CNPJ nº 00.000.000/5044-08, como garantia de pagamento do crédito aberto em favor dela devedora, no valor de R$22.117.000,00, destinado exclusivamente a financiar a produção do empreendimento imobiliário denominado CONDOMÍNIO CÁDIZ - JARDIM PRUDÊNCIA, objeto da incorporação imobiliária registrada sob o nº 15, feita na matrícula nº 253.261, deste Serviço Registral, a ser liberado na forma prevista no título que dá origem a este registro, estando contratada a taxa anual de juros efetiva de 8,8500%, correspondente a taxa mensal de juros efetiva 0,7091% e previsto o prazo para construção de 19 meses, prazo de amortização de 12 meses, na forma e condições estabelecidas no título. Figura como construtora **KALLAS ENGENHARIA LTDA**, CNPJ nº 52.537.834/0001-34, com sede nesta Capital, na Rua João Lourenço, nº 432, Sala 6, Vila Nova Conceição. Figura como fiadora **KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S/A**, CNPJ nº 09.146.451/0001-06, com sede nesta Capital, na Rua João Lourenço, nº

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/8YV7S-2HLAF-6EEEN-HKJ4S

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.

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

11RI 01548174

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/8YV7S-2HLAF-6EEEN-HKJ4S

matrícula 481.798 | ficha 01 verso

432, Sala 30, Vila Nova Conceição. **Consta no título que foram excluídas do financiamento e da garantia hipotecária, a fração ideal de 0,0846636 correspondentes as futuras unidades autônomas, que serão subsidiadas com recursos próprios do devedor: apartamentos nºs 1302, 1303, 1304, 1404, 1405, 1406, 1502, 1505, 1506, 1507, 1509, 1510, 1606, 1607, 1608, 1707, 1710, 1711, 1810, 1811, 1812, 1906, 1911 e 2301**. Valor da garantia: R$ 61.151.400,00; e **b)** Conforme averbação nº 84, feita em 08 de novembro de 2021, na matrícula nº 253.261, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de primeira rerratificação ao instrumento de abertura de crédito de 20 de julho de 2021, com força de escritura pública, de um lado o **BANCO DO BRASIL S/A**, na qualidade de credor, e de outro lado **BREZZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, na qualidade de devedora, **KALLAS ENGENHARIA LTDA**, como construtora, **KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S/A**, como fiadora, todos já qualificados, **aditaram** instrumento particular de abertura de crédito de 16 de dezembro de 2020, registrado sob o nº 17, na matrícula nº 253.261, mencionado na letra "a" desta averbação, para retificar o subitem "c" do item 1, partes do quadro resumo, para substituição da CONSTRUTORA, passando a ter a seguinte redação: **KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S/A**, CNPJ nº 09.146.451/0001-06, com sede nesta Capital, na Rua João Lourenço, nº 432, Sala 30, Vila Nova Conceição; e retificam referente a CONSTRUTORA os subitens "a" e "b", do item 7, regularidade fiscal, passando a ter a seguinte redação: CONSTRUTORA: a-) Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Divida Ativa da União, em nome de **KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S/A**, emitida as 9:11:15, do dia 31/03/2021, válida até 27/09/2021, código de controle da certidão: 4948.3897.1474.983C; e b-) Certificado de Regularidade do FGTS-CRF, em nome de **KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S/A**, obtida em 12/05/2021, às 13:08:02, válida de 26/04/2021 até 23/08/2021, certificação número 2021042607473505212393, ficando ratificados todos os demais itens, cláusulas e condições do contrato que não foram expressamente alteradas.
Data da matrícula.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ELDER HAGA:16754715847
Hash: F74E2878CE083FBCAA497AA014AC21A4
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.2/481.798: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.411.623 - 23/05/2022)
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

Continua na ficha 02

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

11RI 01548174

Valide aqui
este documento

CNM: 111179.2.0481798-73

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula	ficha
481.798	02

Continuação

São Paulo.
Data da matrícula.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ELDER HAGA:16754715847
Hash: F74E2878CE083FBCAA497AA014AC21A4
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.3/481.798: CANCELAMENTO DE HIPOTECA (Prenotação nº 1.436.750 - 27/10/2022)
Pelo instrumento particular de 18 de outubro de 2022, o **BANCO DO BRASIL S/A** deu quitação a devedora e autorizou a presente averbação para constar o **cancelamento** do registro de hipoteca e averbação mencionados na averbação nº 1, tão somente em relação ao imóvel desta matrícula.
Data: 24 de novembro de 2022.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.
Escrevente autorizado: KATIA CRISTINA DE SÁ
Hash: 1436750-3D20D077-88CC-4FE6-B021-B27D8B1AD180

R.4/481.798: VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.447.557 - 16/01/2023)
Pelo instrumento particular de 08 de dezembro de 2022, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **BREZZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **vendeu o imóvel** a **GERLANE ALVES DA SILVA**, RG nº 589193193-SSP/SP, CPF/MF nº 088.532.964-37, brasileira, solteira, maior, corretora de imóveis, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Marcílio Dias, nº 104, Apartamento nº 116, Socorro, pelo preço de R$276.000,00.
Data: 26 de janeiro de 2023.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.
Escrevente autorizado: ADRIANO TAKAO MOTOKI
Hash: 1447557-4CAA29FB-E17C-45F2-8A68-821D36525D06

R.5/481.798: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.447.557 - 16/01/2023) n
Pelo instrumento particular de 08 de dezembro de 2022, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **GERLANE ALVES DA SILVA**, solteira, já qualificada, **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$233.900,00, pagável por meio de 420 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

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/8YV7S-2HLAF-6EEEN-HKJ4S

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

11RI 01548174

Valide aqui
este documento

08/01/2023, reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente, na forma do título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R$300.000,00.
Data: 26 de janeiro de 2023.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.
Escrevente autorizado: ADRIANO TAKAO MOTOKI
Hash: 1447557-4CAA29FB-E17C-45F2-8A68-821D36525D06

Av.6/481.798: CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.548.174 - 20/09/2024)
Pelo requerimento de 24 de outubro de 2025, foi autorizada a presente averbação a fim de constar **que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte 090.060.0864-8**, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 04/11/2025, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.
Data: 11/11/2025

Selo digital: 1111793310000000256083125D
Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada

CAROLINE LIMA COSTA.

Av.7/481.798: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.548.174 - 20/09/2024)
Pelo requerimento de 24 de outubro de 2025, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 16 de setembro de 2025, que informa sobre a intimação da fiduciante e quanto ao decurso do prazo de 15 dias sem que tivesse ocorrido a purgação da mora em que fora constituída 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$300.000,00, 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 a devedora, 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: 11/11/2025

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/8YV7S-2HLAF-6EEEN-HKJ4S

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

11RI 01548174

Valide aqui
este documento

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

CNM 111179.2.0481798-73

Matrícula 481.798 **Ficha** 03

Selo digital: 1111793310000000256083225B
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 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 17/11/2025. 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, 17 de Novembro de 2025

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

1111793910000002027357245

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/8YV7S-2HLAF-6EEEN-HKJ4S

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar