



11RI 01574465

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: 111179.2.0040677-65

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

matrícula

40.677

ficha

1

São Paulo, 12 de abril de 1978.

IMÓVEL:- TERRENO situado na Avenida B, lote 3 da quadra 27, - da 1ª Secção de Interlagos, 32º Subdistrito Capela do Socorro cujo o vértice inicial N, encontra-se no alinhamento lateral da Avenida B, a 68,41 m do P.T. do arredondamento dos alinhamentos laterais da Avenida B, e da Rua 7, deste vértice a divisa segue em reta de 22,93 m, acompanhando o citado alinhamento lateral da Avenida B, até o P.C. do arredondamentos dos alinhamentos laterais da Avenida B, e da Rua 6, de onde a divisa segue em curva para a direita por uma extensão de 17,78m acompanhando o alinhamento do referido arredondamento, até o P.T. do mesmo; os dados desta curva são: A.C. 101º 52' 11" - R. 10 m; deste ponto a divisa segue novamente em curva para a direita por uma distância de 18,15 m acompanhando o alinhamento lateral da rua 6, até o vértice S, os dados desta curva são: A.C. 5º 58' 26" R. 174,30 m, de onde a divisa defletindo para a direita e formando com a tangente da curva anterior um ângulo de 90º segue em reta de 29,48 m, dividindo com o lote nº 4, até o vértice O; deste vértice a divisa defletindo novamente para a direita e formando com a reta anterior um ângulo interno de 107º 50' 36" segue por uma reta de 20,56 m, dividindo com o lote 2, até o vértice inicial N, formando aqui um ângulo de 90º medido sobre o alinhamento da Avenida B, o perímetro assim descrito fecha uma área de 780 m2. - - - - -
Contribuinte:- 095-123-0002.-

PROPRIETÁRIOS:- HAROLDO LEFEVRE (RG.312.282), do comércio, e s/mulher NAIR LEOPOLDO E SILVA LEFEVRE (RG. 818.221), do lar, CIC. em comum 050.898.678; HELIO MARIZ DE OLIVEIRA (RG. nº 1.314.211) e s/mulher WILDA LEOPOLDO E SILVA MARIZ DE OLIVEIRA, (RG. 16.481), proprietários, todos bras, dom. n/ Capital,

"continua no verso"



11RI 01574465

CNM: 111179.2.0040677-65

matrícula

40.677

ficha

1

verso

e MARGARIDA DE BARROS LEOPOLDO E SILVA, bras, propr, e s/mari
do TARCISIO LEOPOLDO E SILVA, bras, proprietário.

REGISTRO ANTERIOR:- 84.513 d/ Registro.-

Maria da Glória Cotrim Barbosa
Maria da Glória Cotrim Barbosa
Oficial

R.1/40.677:- Por escr. de 22/04/77, do 21º Cart. de Notas d/
Capital, (liv.597,EBP, fls. 83), os Espólios de MARGARIDA DE
BARROS LEOPOLDO E SILVA, e de TARCISIO LEOPOLDO E SILVA, jun-
tamente com os demais proprietários, compromissaram o imóvel
em carater irrevogável e irretratável, a VIRGILIO FERNANDES
(RG. 3.851.985 e CIC. 449.383.308-49), bras, do comércio, ca-
sado com MARINA PARAVATTI FERNANDES, dom. n/ Capital, pelo
valor de R\$ 925.900,00 sendo R\$ 410.000,00 já pagos e os res-
tantes R\$ 515.900,00 pagáveis por meio de 18 prestações men-
sais, sem juros, na forma do título.-

Data da matrícula.-

Maria da Glória Cotrim Barbosa
Maria da Glória Cotrim Barbosa
Oficial

Av.2/40.677:- Da escritura de 20 de maio de 1981, do 21º Car-
tório de Notas desta Capital, livro 988 folhas 185, e conforme
Decreto Municipal nº 11.032 de 23 de maio de 1974, pela PMSP,
verifica-se que a Avenida B, denomina-se atualmente Rua Mahat-
ma Gandhi.

Data:- 20 de maio de 1986.

Maria da Glória Cotrim Barbosa
Maria da Glória Cotrim Barbosa
Oficial

R.3/40.677:- Por escritura de 20 de maio de 1981, do 21º Car-
tório de Notas desta Capital, livro 988 folhas 185, apresenta-
da a registro por certidão de 18 de janeiro de 1984, HAROLDO
LEFEVRE e sua mulher NAIR LEOPOLDO E SILVA LEFEVRE, HELIO MA-
RIZ DE OLIVEIRA e sua mulher HILDA LEOPOLDO E SILVA MARIZ DE
OLIVEIRA, res. e dom. n/ Capital, na Rua Tucuman nº 681, e
Espólios de MARGARIDA DE BARROS LEOPOLDO E SILVA e de TARCISIO
LEOPOLDO E SILVA, já qualificados, VENDERAM o imóvel a VIRGI-

"continua na ficha 2"



11RI 01574465

CNM: 111179.2.0040677-65

LIVRO Nº2 - REGISTRO
GERAL11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

40.677

ficha

2

Continuação

LID FERNANDES (RG.3.851.985 e CIC.449.383.308-49), brasileiro, do comércio, casado no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com MARINA PARAVATTI FERNANDES, res. e dom. na Av. Atlântica nº 2.141, pelo valor de R\$925.900,00
Data:- 20 de maio de 1986.

MARIA DA GLORIA COTRIM BARBOSA
Oficial

Av.4/40.677:- Do requerimento de 8 de maio de 1986, e do auto de conclusão expedido sob o nº 691/81/AR/SA/FIS, em 5-8-81 pela PMSP, verifica-se que no terreno situado a Rua Mahatma Gandhi, foi construído um prédio que recebeu o nº 545, com a área construída de 411,00 m2, para o qual foi juntada a CND nº514.288, expedida em 30 de abril de 1986 pelo IAPAS.
Data:- 20 de maio de 1986.

MARIA DA GLORIA COTRIM BARBOSA
Oficial

R.5/40.677:- Por escritura de 8 de maio de 1986, do Cartório de Notas de Santo Amaro, desta Capital, livro 206-ax folhas 29, VIRGILIO FERNANDES (RG.3.851.985) do comércio, e sua mulher MARINA PARAVATTI FERNANDES, (RG.3.651.544) do lar, brasileiros, CIC. em comum 449.383.308-49, res. e dom. n/ Capital, a Rua Mahatma Gandhi, antiga Avenida B, nº 545, Interlagos, Capela do Socorro, VENDERAM o imóvel a HARRY BAUKELMANN (RG. nº 1.468.070), alemão, e sua mulher VALÉRIA STIGLIANT RIJON BAUKELMANN (RG.11.125.333), do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, em 15-01-80, CIC. em comum 003.647.808-35, res. e dom. n/ Capital, na Rua Trasybulo Píthheiro de Albuquerque nº 1.290, Interlagos, Capela do Socorro, pelo valor de CZ\$560.000,00.-
Data:- 20 de maio de 1986.

MARIA DA GLORIA COTRIM BARBOSA
Oficial

R.6/40.677:- Por escritura de 8 de maio de 1986, do Cartório de Notas de Santo Amaro desta Capital, livro 206-ax folhas 29, o imóvel foi HIPOTECADO a VIRGILIO FERNANDES e sua mulher MARINA PARAVATTI FERNANDES já qualificados, para garantia da dívida de CZ\$560.000,00 pagáveis sem juros ou correção, por meio de 9 prestações mensais, vencendo-se a 1ª delas em 22-07-86 na forma do título, no qual esta prevista a multa de 10%.
Data:- 20 de maio de 1986

MARIA DA GLORIA COTRIM BARBOSA
Oficial

> "continua no verso" <



11RI 01574465

CNM: 111179.2.0040677-65

matrícula

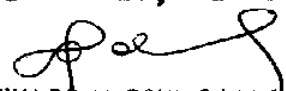
40.677

ficha

2

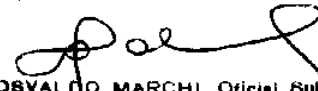
Verso

R.7/40.677:- Por escritura de 20 de novembro de 1986, do Cartório de Notas de Santo Amaro desta Capital, livro 206-ax folhas 225 verso, reti-ratificada por outra de 8-4-87 das mesmas Notas, livro 220-ax folhas 78 verso, o imóvel foi VENDIDO a HSU = LAI TSAI YUN, RG.6.749.298-SP e CIC.275.648.868-20, e seu marido HSU CHIU HENG, RG.4.446.182-SP e CIC.120.256.238-87, brasileiros, comerciantes, casados pelo regime da comunhão universal de bens, sem pacto antenupcial, na República da China, res. e dom. n/ Capital, à Rua Bandeira Paulista nº 710, Santo Amaro pelo valor de CZ\$ 1.700.000,00.-
Data:- 21 de abril de 1987.


OSVALDO MARCHI, Oficial Subst.

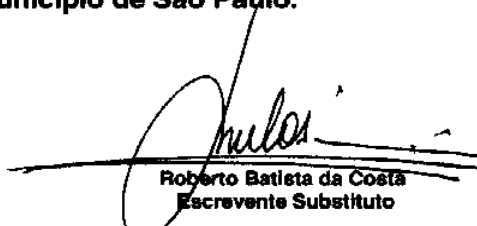
R.8/40.677:- Por escritura de 20 de novembro de 1986, do Cartório de Notas de Santo Amaro, desta Capital, livro 206-ax folhas 225 verso, reti-ratificada por outra de 8-4-87 das mesmas Notas, livro 220 folhas 78 verso, o imóvel foi HIPOTECADO a HARRY BAUKELMANN e sua mulher VALÉRIA STIGLIANI PILON BAUKELMANN, já qualificados, para garantia da dívida de CZ\$550.000,00 pagáveis sem juros ou correção, através de duas parcelas sendo a 1ª de CZ\$250.000,00 e a 2ª de CZ\$300.000,00 com vencimento em 02-02-87 e 20-06-87 respectivamente, prevista a multa de 10%.

Data:- 21 de abril de 1987.


OSVALDO MARCHI, Oficial Subst.**Av.9/40.677:- CONTRIBUINTE**

Pela escritura lavrada em 25 de outubro de 2010, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do 30º Subdistrito - Ibirapuera, desta Capital, no livro 0619, página 147/156, foi autorizada a presente averbação, a fim de constar que o número completo do contribuinte do imóvel é 095.123.0002-8, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 28/10/2010, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data:- 03 de novembro de 2010.


Roberto Batista da Costa
Escritor Substituto

- Continua na ficha 03 -



11RI 01574465

CNM: 111179.2.0040677-65

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

40.677

ficha

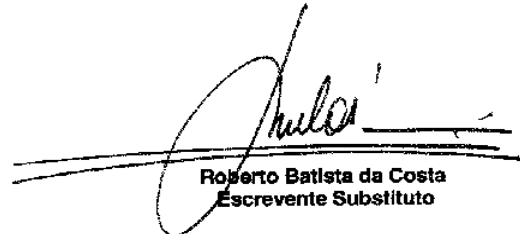
03

Continuação

R.10/40.677:- PARTILHA

Pela escritura lavrada em 25 de outubro de 2010, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabellão de Notas do 30º Subdistrito - Ibirapuera, desta Capital, no livro 0619, página 147/156, em decorrência do inventário e partilha dos bens deixados pelo falecimento de HSU CHIU HENG, CPF/MF nº 120.256.238-87, ocorrido em 28/08/2005, o imóvel foi partilhado a viúva-meeira, HSU LAI TSAI YUN, portadora da carteira de identidade RG sob o nº 6.749.298-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 275.648.868-20, brasileira, do lar, residente e domiciliada nesta Capital, na Alameda dos Jurupis, nº 1.845, representada por sua procuradora, Pan Hsu Yun Ling, inscrita no CPF/MF sob o nº 184.805.949-34, pelo valor estimado de R\$470.357,19. Figura como advogado assistente: Dr. Kon Tsih Wang, inscrito na OAB/SP nº 4.646, portador da carteira de identidade RG sob o nº 1076921-8-SSP/AM e inscrito no CPF/MF sob o nº 655.438.662-91, brasileiro, casado, com endereço em Manaus, Estado do Amazonas, na Avenida Constantino Nery, nº 2.610.

Data:- 03 de novembro de 2010.



Roberto Batista da Costa
Escrevente Substituto

Av.11/40.677:- CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Pelo Instrumento particular de 22 de dezembro de 2011, VIRGILIO FERNANDES e sua mulher MARINA PARAVATTI FERNANDES deram quitação aos devedores e autorizaram a presente averbação para constar o cancelamento do registro nº 6 de hipoteca.

Data: 27 de dezembro de 2011.



Vicente de Aquino Calemi
Oficial Substituto

Av.12/40.677:- CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Pelo instrumento particular de 28 de novembro de 2011, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, foi autorizada a presente averbação, para constar o cancelamento do registro nº 8 de hipoteca, tendo em vista a

Continua no verso



11RI 01574465

matrícula

40.677

ficha

03

verso

apresentação do original da nota promissória emitida e representativa da dívida objeto do referido registro.

Data: 27 de dezembro de 2011.

Vicente de Aquino Calemi
Oficial Substituto

R.13/40.677:- VENDA E COMPRA

Pelo instrumento particular de 28 de novembro de 2011, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, HSU LAI TSAI YUN, portadora da carteira de identidade RG nº 6.749.298-8-SSP/SP, já qualificada, vendeu o imóvel a PRISCILA VICENTINI DUARTE, portadora da carteira de identidade RG nº 380161588-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 229.201.518-86, brasileira, solteira, maior, administradora, residente e domiciliada nesta Capital, na Avenida Guarapiranga, nº 586, bloco nº 4, apartamento nº 164, pelo preço de R\$1.207.000,00. Base de Cálculo/ITBI:- R\$1.207.000,00.

Data: 27 de dezembro de 2011.

Vicente de Aquino Calemi
Oficial Substituto

R.14/40.677:- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo instrumento particular de 28 de novembro de 2011, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, PRISCILA VICENTINI DUARTE, solteira, já qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel, em garantia, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, pelo valor de R\$844.900,00, pagável por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais anuais à taxa nominal de 10,4816% e efetiva de 11,0001%, sendo que, na opção pela devedora fiduciante, na data da assinatura do instrumento, pelo débito dos encargos mensais vinculados ao financiamento em conta corrente mantida na Caixa ou em folha de pagamento, os juros anuais serão reduzidos para a taxa nominal de 10,0262% e efetiva de 10,5000%, vencendo-se a primeira em 28/12/2011, reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente, na forma do título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$1.207.000,00.

Data: 27 de dezembro de 2011.

Vicente de Aquino Calemi
Oficial Substituto

Continua na ficha 04



11RI 01574465

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

CNM

111179.2.0040677-65

Matrícula

40.677

Ficha

04

Av.15/40.677: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.574.465 - 05/02/2025)

Pelo requerimento de 06 de março de 2026, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 19 de janeiro de 2026, 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 da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, tendo sido atribuído como valor consolidado da dívida objeto da cobrança a importância de R\$2.278.355,00, 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 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: 17/03/2026

Selo digital: 111179331000000270890026G

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada


CAROLINE LIMA COSTA.

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NO VERSO →



11RI 01574465

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 23/03/2026. 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, 23 de Março 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>



111179391000000220531125N



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 3NWAV-KS6QU-2JEWQ-U5Y7K

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

Thamires Potira De Jesus Santos (CPF 403.541.458-19)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3NWAV-KS6QU-2JEWQ-U5Y7K>

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

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