



Valide aqui  
este documento



Página nº 1

Certidão na última página

Pedido nº 900.621

CNM:113746.2.0193201-68

LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL

**8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**DA COMARCA DE SÃO PAULO**

matricula  
. 193.201

ficha  
01

CNS/CNJ: 11374-6

São Paulo, 11 de abril de 2018

**Imóvel:** CASA 2, integrante do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILA VITORIA II, situado na Rua Gabriel Covelli nº 407, no Parque Peruche, no 23º Subdistrito - Casa Verde, contendo a área privativa de 59,610m², área comum de 34,797m² (sendo 2,550m² de utilização exclusiva, relativa ao quintal), com a área total de 94,407m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,142685 no terreno condominial matriculado sob nº 167.583. A casa possui uma área de terreno exclusivo de 25,140m². Convenção de condomínio registrada sob nº 13.412, no Livro 3 - Auxiliar, desta Serventia.


**Contribuinte municipal:** 075.089.0056-1 (terreno condominial).

**Proprietário:** CESAR AUGUSTO KAISER, brasileiro, solteiro, maior, do comércio, RG nº 30.701.965-2-SSP/SP, CPF nº 304.632.188-09, residente e domiciliado nesta Capital, na Travessa Natal Rigonon, 29, Vila Guilherme.

**Registros anteriores:** R-7/167.583, de 21/12/2015, e Condomínio: R.10/167.583, de 11/04/2018, desta Serventia. Analisado por Maria Rosilândia Medeiros Bezerra - escrevente e conferido por Dorali Iglesias de Carvalho - autorizada

  
Silas de Camargo - substituto

**Av-1.** Protocolo nº 725.427, em 25/06/2019. ALTERAÇÃO DE CONTRIBUINTE. O imóvel, atualmente, acha-se inscrito sob o contribuinte nº 075.089.0073-1, conforme instrumento particular a seguir mencionado e certidão de dados cadastrais emitida pelo Município. São Paulo, SP, 01 de julho de 2019. Analisado por Corina Morbi Rodrigues Cunha - escrevente e conferido por Dorali Iglesias de Carvalho - autorizada.  
Selo digital.1137463210725427J36EZJ19G

  
Neuza A. P. Escobar - substituta

**R-2.** Protocolo nº 725.427, em 25/06/2019. VENDA E COMPRA. Por instrumento particular de 17 de junho de 2019, com força de escritura pública, o proprietário, CESAR AUGUSTO KAISER, brasileiro, solteiro, maior, empresário, RG nº 30.701.965-SSP/SP, CNH/SP nº 01986527467, CPF nº 304.632.188-09, residente e domiciliado nesta Capital, na Travessa Natal Rigonon, 29, Vila Guilherme, transmitiu o IMÓVEL a DANIEL MENDES POIANA, brasileiro, solteiro, maior, enfermeiro, RG nº 30.786.002-4-SSP/SP, CPF nº 273.182.258-98, residente e domiciliado em Caieiras-SP, na Rua Joaquim Silverio dos Reis, 131, Jardim Victoria, pelo valor de R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais). São Paulo, SP, 01 de julho de 2019. Analisado por Corina Morbi Rodrigues Cunha - escrevente e conferido por Dorali

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JHCRW-HXV6X-6YW4B-JSP9T>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui este documento

**Pedido nº 900.621**

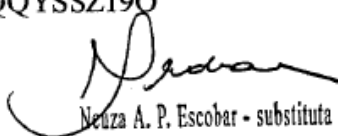
CNM:113746.2.0193201-68

**LIVRO Nº 2**  
**REGISTRO GERAL**

matrícula  
193.201

ficha  
01  
verso

Iglesias de Carvalho - autorizada.  
Selo digital.1137463210725427QQYSSZ190



Neuza A. P. Escobar - substituta

**R-3.** Protocolo nº 725.427, em 25/06/2019. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Pelo mesmo instrumento particular de que trata o registro anterior, o atual proprietário, DANIEL MENDES POIANA, como devedor-fiduciante, transferiu a propriedade resolúvel do imóvel, por ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, ao ITAÚ UNIBANCO S/A, com sede nesta Capital, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setúbal, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, como credor-fiduciário, para garantir o financiamento de R\$ 311.600,00 (trezentos e onze mil seiscientos reais) - SFH, a ser pago da seguinte forma: **Prazo:** 360 meses, em prestações mensais e sucessivas; **Sistema de amortização:** SAC; **Taxas anuais de juros:** nominal de 8,0000% e efetiva de 8,3000%; **Forma de reajuste:** índice de atualização dos depósitos de poupança; **Valor e data de vencimento da primeira prestação (encargo mensal):** R\$ 3.088,58 (três mil e oitenta e oito reais e cinquenta e oito centavos), em 17 de julho de 2019; **Valor para efeito de venda em público leilão:** R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais). Subordinam-se às demais disposições do contrato. São Paulo, SP, 01 de julho de 2019. Analisado por Corina Morbi Rodrigues Cunha - escrevente e conferido por Dorali Iglesias de Carvalho - autorizada.

Selo digital.11374632107254279TXJC219T



Neuza A. P. Escobar - substituta

**Av-4.** Protocolo nº 900.621, em 06/11/2025. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. Nos termos do procedimento de intimação aberto a requerimento datado de 06 de novembro de 2025, a propriedade resolúvel objeto do registro nº 3, foi consolidada em nome do credor-fiduciário, ITAÚ UNIBANCO S/A, pelo de R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais), nos termos do artigo 26, § 7º da Lei 9.514/97, em razão do inadimplemento do devedor-fiduciante, DANIEL MENDES POIANA, regularmente constituído em mora. São Paulo, SP, 19 de fevereiro de 2026. Analisado e editado por Maria Aparecida de Freitas Lima Assis - escrevente.

Selo digital.1137463310900621ZVJOEA26B



Juécio Escobar - oficial

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JHCRW-HXV6X-6YW4B-JSP9T>



Valide aqui este documento

Pedido nº 900.621 CNM:113746.2.0193201-68

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução fiel desta matrícula, extraída na forma do artigo 19, da Lei 6.015/73, reproduzindo eventuais ônus e alienações integralmente nela contidos, servindo, ainda, como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA, caso tenha sido aberta há mais de 20 anos. Se for o caso, deverá ser complementada com a certidão da Circunscrição atual. CERTIFICO, mais, que o imóvel da presente certidão foi destinado a HABITAÇÃO DE MERCADO POPULAR - HMP, nos termos dos artigos 46 e 47 da Lei Municipal nº 16.050/14, alterada pela Lei Municipal nº 17.975/23, e regulamentada pelo Decreto Municipal nº 63.130/2024. Certifico, mais, que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. São Paulo, 19 de fevereiro de 2026.

O Escrevente Autorizado que a subscreve: (ASSINADA DIGITALMENTE)



Selo Digital: 1137463910900621EOLD5P26P

Registrador	R\$	44,20
Estado	R\$	12,56
Sec. Faz	R\$	8,60
Reg. Civil	R\$	2,33
Tribunal de Justiça	R\$	3,03
Imposto Municipal	R\$	0,90
Ministério Público	R\$	2,12
Total	R\$	73,74

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br

Subdistritos que, atualmente, integram Este Registro de Imóveis desde 15.05.1939, tendo pertencido anteriormente à 2º Registro de Imóveis: a) 4º Subdistrito - Nossa Senhora do Ó; b) 15º Subdistrito - Bom Retiro; c) 23º Subdistrito - Casa Verde; d) 44º Subdistrito - Limão; e desde 01.01.1972, o 42º Subdistrito - Jabaquara formado por partes originadas no 11º Registro de Imóveis e parte no 14º Registro de Imóveis.

Pertenceram a Este Registro:

- a) Distritos de Jaraguá, Perús e Brasilândia de 15/05/39 a 10/08/76 e atualmente pertencem ao 18º Registro de Imóveis desta Comarca;
- b) 48º Subdistrito - Nova Cachoeirinha de 15/05/39 a 31/12/63 e atualmente pertence ao 3º Registro de Imóveis desta Comarca;
- c) Distritos, atuais Municípios de Caieiras, Francisco Morato e Franco da Rocha de 15/05/39 a 26/04/63 quando passaram a pertencer ao Registro de Imóveis de Franco da Rocha, SP;
- d) Distritos, atuais Municípios de Cajamar (ex-Água Fria), Pirapora do Bom Jesus e Santana do Parnaíba de 15/05/39 a 07/12/63 quando passaram a pertencer ao Registro de Imóveis de Barueri, SP;
- e) Distrito, atual Município de Mairiporã, e Juqueri de 21/11/42 a 19/12/69 quando passaram a pertencer ao Registro de Imóveis de Mairiporã, SP;
- f) Distrito de Santa Efigênia de 15/05/39 a 20/11/42 e atualmente pertence ao 5º Registro de Imóveis da Comarca.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/JHCRW-HXV6X-6YW4B-JSP9T

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui  
este documento



Página nº 4

Certidão na última página

**Pedido nº 900.621 CNM:113746.2.0193201-68**

*Apenas para os fins do item 60, letra "c", do Capítulo XVI, das NSCGJ, válida por 30 (trinta) dias, sem importar reserva de prioridade.*

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JHCRW-HXV6X-6YW4B-JSP9T>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

