



11RI 01624167

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: 111179.2.0481241-95

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**

CNS Nº 11.117-9

matrícula

481.241

ficha

01

São Paulo, 18 de maio de 2022.

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 212, localizado no 2º pavimento do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO ELEVA CUPECÊ - LOTE 1**", situado na Rua Marco Gagliano, 55, em Americanópolis, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa total de 36,73m², sendo toda ela coberta, a área de uso comum total de 16,39m², sendo toda de divisão proporcional, já incluída a área comum descoberta de 8,54m², perfazendo a área total de 53,12m², e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 0,00295532960. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 611, feito na matrícula nº 450.848, deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTE: 172.176.0078-1, 172.176.0088-9 e 172.176.0089-7, em área maior.

PROPRIETÁRIA: **MARIA CECILIA DOS SANTOS SILVA**, RG nº 143853600-SSP/SP, CPF/MF nº 075.780.508-69, brasileira, viúva, aposentada, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Francisco de Alvarenga, nº 279, C 1, Jardim Miriam.

REGISTROS ANTERIORES:- R.89/Matr. 450.848, feito em 30/10/2019; e R.638/Matr. 450.848, feito nesta data, deste Serviço Registral.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ELDER HAGA:16754715847

Hash: F06B228CC0416F1635AD51A9D7A95EC5

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

Av.1/481.241: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.410.282 - 16/05/2022)

a) Conforme averbação nº 4, feita em 26 de julho de 2019, na matrícula nº 450.848, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento de 17 de julho de 2019, assinado pelo representante legal da **PRO Z - INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA.**, CNPJ nº 30.380.990/0001-04, com sede nesta Capital na Rua Marco Gagliano, nº 55, Americanópolis, na qualidade de incorporadora e mandatária conforme a alínea "b" do Art. 31 da Lei 4.591/64, nos termos do instrumento público de mandato de 14 de novembro de 2018, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 6º Subdistrito do Brás, desta Capital, livro 0154 - página 117/119, foi solicitada a presente averbação para constar que do imóvel desta matrícula, onde será implantado o empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO ELEVA CUPECÊ - LOTE 1**", **será descontada uma faixa frontal de terreno com 230,94m², a ser doada para a Prefeitura do Município de São Paulo, destinada a alargamento da calçada, nos termos do art. 67 da Lei nº 16.402/16**, conforme previsto no Alvará de Aprovação de Edificação Nova nº 2018/19792-00, extraído do processo nº 2017-0172145-3, expedido em 12/11/2018, pela Prefeitura do Município de São Paulo. b) Conforme averbação nº 5, feita em 12 de agosto de 2019, na matrícula nº 450.848, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento de 02 de agosto de 2019, assinado pelo representante legal da **PRO Z - INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA.**, já qualificada, na qualidade de

Continua no verso



11RI 01624167

CNM: 111179.2.0481241-95

matrícula

481.241

ficha

01

verso

incorporadora e mandatária conforme a alínea "b" do Art. 31 da Lei 4.591/64, nos termos do instrumento público de mandato de 14 de novembro de 2018, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 6º Subdistrito do Brás, desta Capital, livro 0154 - página 117/119, foi solicitada a presente averbação, em retificação à averbação nº 4, mencionada no item a, desta matrícula, para tornar sem efeito a necessidade de doação da faixa de terreno destinada ao alargamento da calçada, sendo necessário apenas constar que será **descontada uma faixa frontal de terreno com 230,94m², a ser reservada para a Prefeitura do Município de São Paulo, que permanecerá livre de construção, devendo o gradil ser instalado recuado para este limite**, conforme previsto no apostilamento do Alvará de Aprovação de Edificação Nova nº 2018/19792-01, expedido em 28/05/2019 no processo nº 2019/0029044-4, pela Prefeitura do Município de São Paulo; e c) Conforme o registro nº 90, feito em 30/10/2019, na matrícula nº 450.848, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 02 de outubro de 2019, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, no âmbito do Programa Nacional de Habitação Popular integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, na forma da Lei 11.977/2009, **MARIA CECILIA DOS SANTOS SILVA**, viúva, já qualificada, **alienou fiduciariamente**, em garantia, o imóvel, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, tendo como **interveniente construtora / fiadora a COMERCIAL E CONSTRUTORA PROHIDRO LTDA**, CNPJ nº 59.734.921/0001-20, em sede em Sorocaba, neste Estado, na Rua João Mercado, nº 260, Santa Rosália, e ainda, como **interveniente incorporadora / agente promotor empreendedor, a PRO Z - INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA**, CNPJ nº 30.380.990/0001-00, com sede nesta Capital na Rua Marco Gagliano, nº 55, Americanópolis, pelo valor de R\$96.964,94, pagável por meio de 218 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais anuais à taxa nominal de 5,5000% e efetiva de 5,6407%, vencendo-se a primeira em 07/11/2019, reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente, na forma do título; financiamento esse que se destinará à integralização do preço de aquisição da fração ideal e ao custeio da construção da futura unidade autônoma acima mencionadas. A garantia fidejussória prevalecerá somente durante a fase de construção e até que sejam entregues e recebidas às unidades residenciais vinculadas ao empreendimento, momento em que deixará a fiadora de responder pelas obrigações da devedora. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$180.800,00.

Data da matrícula.

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

Hash: F06B228CC0416F1635AD51A9D7A95EC5
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Continua na ficha 02



11RI 01624167

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula

481.241

ficha

02

Continuação

Av.2/481.241: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.410.282 - 16/05/2022)

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 São Paulo.

Data da matrícula.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ELDER HAGA:16754715847

Hash: F06B228CC0416F1635AD51A9D7A95EC5

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

Av.3/481.241: PENHORA (Prenotação 1.610.447 - 11/08/2025)

Pelo termo de penhora de 25 de julho de 2025, do Juízo de Direito da 12ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Regional II - Santo Amaro, desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos (processo nº 1044868-11.2021.8.26.0002), da ação de execução civil movida por **PRO Z - INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA**, em face de **MARIA CECILIA DOS SANTOS SILVA**, CPF/MF nº 075.780.508-69, foi determinado a penhora dos direitos reais expectativos de aquisição de que **MARIA CECILIA DOS SANTOS SILVA** é titular sobre o imóvel, para garantia da dívida de R\$62.519,98.

Data: 15/08/2025

Selo digital: 111179321000000243809625E

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada

ELISANGELA DA SILVA.

Av.4/481.241: CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.624.167 - 30/10/2025)

Pelos requerimentos de 27 de fevereiro de 2026 e 09 de março de 2026, foi autorizada a presente averbação a fim de constar **que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte 172.176.0217-2**, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 02/03/2026, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data: 17/03/2026

Continua no verso



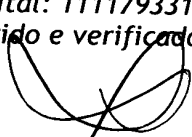
11RI 01624167

111179.2.0481241-95

matrícula
481.241

ficha
02
verso

Selo digital: 111179331000000270881026H
Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada

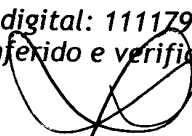

CAMILA DA SILVA SOUTO DE SOUZA.

Av.5/481.241: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.624.167 - 30/10/2025)

Pelos requerimentos de 27 de fevereiro de 2026 e 09 de março de 2026, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 12 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\$191.985,80, 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: 111179331000000270881126F
Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada


CAMILA DA SILVA SOUTO DE SOUZA.

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NA PRÓXIMA PÁGINA ➡



11RI 01624167

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 - PLÍNIO 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>



1111793910000002545225255

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/XT32N-GCGW2-Q8S33-5XF5W>.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: XT32N-GCGW2-Q8S33-5XF5W

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/XT32N-GCGW2-Q8S33-5XF5W>

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

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