



11RI 01527054

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: 111179.2.0362175-42

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS**
de São Paulo

matrícula

362.175

ficha

01

São Paulo, 15 de outubro de 2009.

IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 151, localizado no 15º Pavimento do **BLOCO 12 - EDIFÍCIO ORQUÍDEA**, integrante do "**CONJUNTO HABITACIONAL GUARAPIRANGA PARK**", situado na Estrada de Guarapiranga, nº 586, e Ruas Jaguaribara, Talara e João Freire Farto, no 32º Subdistrito - Capela do Socorro, com a área privativa de 51,020m² e a área comum de 43,238m², na qual já se acha incluída a área de 21,990m², referente a 01 vaga indeterminada no estacionamento coletivo, destinada à guarda de 01 veículo de passeio, perfazendo a área total de 94,258m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0621% no terreno condominial e nas demais partes e coisas de uso comum. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro feito sob nº 1.773 na Matrícula nº 280.172 deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTE:- 094.223.0759-7 em área maior.

PROPRIETÁRIA:- SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - GUARAPIRANGA PARK - SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.065.947/0001-92, com sede na Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2.500 - bairro Higienópolis, na cidade de São José do Rio Preto, neste Estado.

REGISTRO ANTERIOR:- Registro nº 1672, feito em 24 de novembro de 2006 na Matrícula nº 280.172 deste Serviço Registral.


FARSIS CALEMI EMMERICK
Escrevente Substituto

Av.1/362.175 - REFERÊNCIA

1) Conforme o registro nº 1.766, feito em 24 de maio de 2007 na Matrícula nº 280.172 deste Serviço Registral, verifica-se que por instrumento particular de 01 de abril de 2007, com força de escritura pública, **SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA GUARAPIRANGA PARK - LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF nº 08.065.947/0001-92, com sede na cidade de São José do Rio Preto, neste Estado, na Avenida Francisco das Chagas Oliveira, nº 2500, **hipotecou o imóvel**, juntamente com outros, ao **BANCO ABN AMRO REAL S/A.**, inscrito no CNPJ/MF nº 33.066.408/0001-15, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista, nº 1374, 3º andar, para garantia da dívida no valor de R\$ 6.200.000,00, pagável por meio de 9 prestações mensais, com juros anuais a taxa nominal de 8,6488% e efetiva de 9,00%, correspondendo a taxa de juros mensal de 0,7207%, vencendo-se a primeira prestação no dia 01/08/2009 e a última em 01/04/2010, na forma e condições estabelecidas no título, figurando como **Interveniente Construtora: RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A.**, adiante qualificada; e como **fiadores: RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A.**, inscrita no CNPJ/MF nº

continua no verso



11RI 01527054

CNM: 111179.2.0362175-42

matrícula

362.175

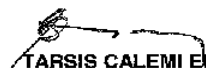
ficha

01

verso

67.010.660/0001-24, com sede na cidade de São José do Rio Preto, neste Estado, na Avenida Francisco Chagas de Oliveira, nº 2500, Higienópolis; EDUARDO GORAYEB, RG nº 7.451.594-SSP/SP e CPF/MF nº 025.768.068-30, engenheiro civil, e sua mulher VALÉRIA MARABEZZI SCHIO GORAYEB, RG nº 12.144.176-3-SSP/SP e CPF/MF nº 102.808.488-97, arquiteta, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados na cidade de São José do Rio Preto, neste Estado, na Avenida Anísio Haddad, nº 10.000. No terreno serão construídos os BLOCOS 11 - EDIFÍCIO COLIBRI e 12 - EDIFÍCIO ORQUÍDEA, integrantes do CONJUNTO HABITACIONAL GUARAPIRANGA PARK, que desde já se incorporam a presente garantia. Valor de avaliação do imóvel: R\$ 5.115.000,00 terreno e R\$ 28.513.095,62 construção; 2) Conforme a averbação nº 1.767, feita em 24 de maio de 2007 na Matrícula nº 280.172 deste Serviço Registral, verifica-se que por instrumento particular de 01 de abril de 2007, com força de escritura pública, a devedora SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA GUARAPIRANGA PARK - LTDA., já qualificada, cedeu fiduciariamente ao BANCO ABN AMRO REAL S/A., já qualificado, todos os seus direitos creditórios resultantes da alienação dos BLOCOS 11 - EDIFÍCIO COLIBRI e 12 - EDIFÍCIO ORQUÍDEA, integrantes do CONJUNTO HABITACIONAL GUARAPIRANGA PARK, ou de cada uma de suas unidades.

Data da Matrícula.


TARSIS CALEMI EMMERICK
Escrivente Substituto

Av.2/362.175 - REFERÊNCIA

Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço.

Data da matrícula.


TARSIS CALEMI EMMERICK
Escrivente Substituto

Av.3/362.175:- CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Pelo instrumento particular de 22 de fevereiro de 2010, o BANCO ABN AMRO REAL S/A deu quitação à devedora e autorizou a presente averbação para constar o cancelamento do registro de hipoteca e averbação de cessão fiduciária

- Continua na ficha 02 -



11RI 01527054

CNM: 111179.2.0362175-42

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

matrícula

362.175

ficha

02

Continuação

mencionados na averbação nº 1, tão somente em relação ao imóvel desta matrícula.

Data:- 17 de maio de 2010.



CELSON AP. LEITE BARROSO
Escrevente Autorizado

R.4/362.175:- VENDA E COMPRA

Pelo instrumento particular de 23 de abril de 2010, 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, SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA, IMOBILIÁRIA - GUARAPIRANGA PARK SPE LTDA., já qualificada, vendeu o imóvel a ROSINEIDE LAURINDA DA SILVA, portadora da carteira de identidade RG nº 7046379-SSP/PE, inscrita no CPF/MF sob o nº 396.257.468-97, vendedora, e seu marido CÉLIO ALVES DA SILVA, portador da carteira de identidade RG nº 32.649.807-2-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 289.638.938-55, porteiro, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Victor Bouquet, nº 41, pelo preço de R\$123.637,68, sendo R\$3.099,67 referentes à utilização do FGTS e R\$9.712,00 referentes a recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto. Base de Cálculo/ITBI:- R\$126.000,00.

Data:- 17 de maio de 2010.



CELSON AP. LEITE BARROSO
Escrevente Autorizado

R.5/362.175:- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo instrumento particular de 23 de abril de 2010, 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, ROSINEIDE LAURINDA DA SILVA e seu marido CÉLIO ALVES DA SILVA, já qualificados, alienaram 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\$94.446,56, pagável por meio de 300 prestações mensais e sucessivas, com juros anuais à taxa nominal de 4,5000% e efetiva de 4,5941%, vencendo-se a primeira em 23/05/2010, reajustáveis as prestações e o

- Continua no verso -



11RI 01527054

matrícula

362.175

ficha

02

verso

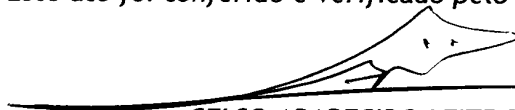
saldo devedor monetariamente, na forma do título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$126.000,00.
Data:- 17 de maio de 2010.


CELSO AP. LEITE BARROSO
Escrevente Autorizado

Av.6/362.175: ATUALIZAÇÃO CADASTRAL (Prenotação nº 1.527.054 - 04/06/2024)
Pelo requerimento de 02 de janeiro de 2026, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que: **a) a Estrada Guarapiranga denomina-se atualmente Avenida Guarapiranga; b) o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte 094.223.1263-9; e c) o empreendimento do qual o imóvel é parte integrante, é atualmente lançado pelo nº 2.616 da referida Avenida Guarapiranga**, conforme prova o Decreto Municipal nº 38.803 de 15/12/1999 e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 07/01/2026, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data: 15/01/2026

Selo digital: 111179331000000262970326A
Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado



CELSO APARECIDO LEITE BARROSO.

Av.7/362.175: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.527.054 - 04/06/2024)

Pelo requerimento de 02 de janeiro de 2026, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 04 de novembro de 2025, 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 da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, tendo sido atribuído como valor consolidado da dívida objeto da cobrança a importância de R\$143.995,97, 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 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

Continua na ficha 03



11RI 01527054

Handwritten signature

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

CNM

111179.2.0362175-42

Matrícula

362.175

Ficha

03

datas, horários e locais dos leilões a serem efetuados.

Data: 15/01/2026

Selo digital: 1111793310000002629704268

Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado


CELSON APARECIDO LEITE BARROSO.

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme dispõe o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 6015/73, 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 20/01/2026. 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, 20 de Janeiro 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>



111179391000000189333724R

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/692N5-UPNXU-XBH4M-LJTRV>.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 692N5-UPNXU-XBH4M-LJTRV

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/692N5-UPNXU-XBH4M-LJTRV>

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

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