



11RI 01530346

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 **matrícula** teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

**11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**

CNS Nº 11.117-9

matrícula  
504.225ficha  
01

São Paulo, 01 de dezembro de 2023.

**IMÓVEL**:- **APARTAMENTO nº 1914**, localizado no 19º pavimento do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO ELEVA CUPECÊ - LOTE 2**", situado na Rua Marco Gagliano, sem número, em Americanópolis, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa total de 48,24m², sendo toda ela coberta, a área de uso comum total de 24,38m², nela incluída a área comum descoberta de 12,91m² e a área de 10,35m² de divisão não proporcional descoberta ou coberta de padrão diferente, referente a 01 vaga indeterminada na garagem coletiva, perfazendo a área total de 82,97m², e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 0,00430138630. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 691, feito na matrícula nº 450.849, deste Serviço Registral.

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

**PROPRIETÁRIA**: **ANA MARCELA DE SOUZA**, CNH nº 05573211027-DETRAN/SP, CPF/MF nº 308.548.708-57, brasileira, solteira, maior, professora, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Marco Palmezzano, nº 286, Americanópolis.

**REGISTROS ANTERIORES**:- R.422/Matr. 450.849, feito em 12/12/2022; e R.916/Matr. 450.849, feito nesta data, deste Serviço Registral.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.*

*Escrevente autorizado: ELDER HAGA*

*Hash: 1493292-4F2A4499-350E-4228-B9E6-037E35E0653E*

**Av.1/504.225: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.493.292 - 08/11/2023)**

**a)** Conforme averbação nº 5, feita em 26 de julho de 2019, na matrícula nº 450.849, 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 204/206, foi solicitada a presente averbação para constar que do imóvel desta matrícula, onde será implantado o empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO ELEVA CUPECÊ - LOTE 2**", será **descontada uma faixa frontal de terreno com 228,78m², 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 6, feita em 12 de agosto de 2019, na matrícula nº 450.849, 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**

.ON

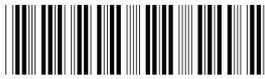
Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.brServiço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por THAMIRES POTIRA DE JESUS SANTOS - 28/03/2025 12:23

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 760b3edb-a1e7-4a46-adc7-5fafa82cc9076

Integram a circunscrição imobiliária de competência deste Serviço de Registro de Imóveis 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.



11RI 01530346

matricula

504.225

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 204/206, foi solicitada a presente averbação, em retificação à averbação nº 5 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 228,78m<sup>2</sup>, 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 423, feito em 12/12/2022, na matrícula nº 450.849, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 29 de novembro de 2022, com força de escritura pública, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, nos termos e forma das Leis 4.380/1964, 9.514/1997 e 14.118/2021, **ANA MARCELA DE SOUZA** solteira, já qualificada, **alienou fiduciariamente**, em garantia, o imóvel, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, tendo como **construtora e fiadora a COMERCIAL E CONSTRUTORA PROHIDRO LTDA**, CNPJ nº 59.734.921/0001-20, com sede em Sorocaba, neste Estado, na Rua João Mercado, nº 260, Santa Rosália; e ainda, como **incorporadora e 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\$190.218,86, pagável por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais anuais à taxa nominal de 7,1600% e efetiva de 7,3997%, vencendo-se a primeira em 08/01/2023, 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\$386.000,00.

**Data da matrícula.**

(Selo digital: 111179331000000171235323T)

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.*

*Escrevente autorizado: ELDER HAGA*

*Hash: 1493292-4F2A4499-350E-4228-B9E6-037E35E0653E*

**Av.2/504.225: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.493.292 - 08/11/2023)**

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**

.ONF

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por THAMIRES POTIRA DE JESUS SANTOS - 28/03/2025 12:23



11RI 01530346

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula

504.225

ficha

02

Continuação

São Paulo.

**Data da matrícula.**

(Selo digital: 111179311000000171235423V)

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.*

*Escrevente autorizado: ELDER HAGA*

*Hash: 1493292-4F2A4499-350E-4228-B9E6-037E35E0653E*

**Av.3/504.225: PENHORA (Prenotação nº 1.566.303 - 16/12/2024)**

Pela certidão de 16 de dezembro de 2024, do Juízo de Direito da 10ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro, desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos (processo nº 1094100-21.2023.8.26.0002) da ação de execução civil movida por **PRO Z - INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA**, CNPJ nº 30.380.990/0001-00, em face de **ANA MARCELA DE SOUZA**, CPF nº 308.548.708-57, **os direitos reais expectativos de aquisição sobre o imóvel foram penhorados**, para garantia da dívida no valor de R\$176.541,68, tendo sido nomeada depositária a executada. Consta da certidão que eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.

Data: 09/01/2025

*Selo digital: 111179321000000216852325E*

*Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado ADRIANO TAKAO MOTOKI; e assinado digitalmente pelo Oficial Plinio Antonio Chagas.*

*Hash: 1566303-D5749F54-9D11-4E09-8B63-19EB4A58CBB1*

**Av.4/504.225: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.530.346 - 21/06/2024)**

Pelo requerimento de 11 de março de 2025, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 12 de novembro de 2024, 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\$396.876,76, 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

Continua no verso

.ONF

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por THAMIREZ POTIRA DE JESUS SANTOS - 28/03/2025 12:23



11RI 01530346

111179.2.0504225-13

matricula

504.225

ficha

02

verso

contrato, inclusive ao endereço eletrônico (incluído pela Lei nº 13.465, de 2017), as datas, horários e locais dos leilões a serem efetuados.

Data: 24/03/2025

**Selo digital: 111179331000000225572425A**

**Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado CAMILA DA SILVA SOUTO DE SOUZA; e assinado digitalmente pelo Oficial Plinio Antonio Chagas.**

**Hash: 1530346-720BEA14-E794-4A3C-BC95-0FDDDDDF7C3B6**

*CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº6015, de 31.12.1973, que foi extraída por meio reprográfico a presente CERTIDÃO COMPLETA E ATUALIZADA DO REGISTRO, retratando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica da propriedade, abrangendo alienações e ônus reais, bem como citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, enfim todos os atos relativos ao imóvel e os direitos sobre ele constituídos. CERTIFICO, mais, que sendo a data de abertura da matrícula, ou do registro anterior, de 20 anos atrás, servirá a presente como certidão vintenária (prov. 20/93 da CGJ, Cap.XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça). O referido é verdade e dou fé.*

São Paulo, 28 de Março 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](http://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>



111179391000000191894824M



Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Esse documento foi assinado digitalmente por THAMIRES POTIRA DE JESUS SANTOS - 28/03/2025 12:23