



11RI 01480170

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:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

matrícula

ficha

304.820

01

São Paulo, 06 de março de 2001

**IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 21-A**, do tipo "E", localizado no 2º andar do **EDIFÍCIO "A"**, integrante do **CONDOMÍNIO EDIFÍCIOS PARQUE MARIA HELENA**, situado à Rua Doutor Luis da Fonseca Galvão, nº 231, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área real privativa de 50,3300m², a área real comum de 41,9864m², na qual já se acha incluída a área referente a 01 vaga indeterminada na garagem coletiva, localizada no subsolo, para guarda de 01 veículo de tamanho médio, perfazendo a área total real de 92,3164m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,4322% no terreno condominial. Referido condomínio foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 175 feito na matrícula 103.353.-

**CONTRIBUINTE:-** 166.267.0020-1 (em área maior).-

**PROPRIETÁRIOS:- RODRIGO DOS SANTOS**, RG nº 23890134-8-SSP/SP e CPF/MF sob nº 245.822.888-71, vendedor, e **LIGIA DAS GRAÇAS DE SOUZA**, RG nº 18089475-4-SSP/SP e CPF/MF sob nº 059.485.408-39, esteticista, ambos brasileiros, solteiros, maiores, residentes e domiciliados à Rua Santa Terezinha, nº 632, casa, nº 07, Vila Yara, Osasco, São Paulo.-

**REGISTRO ANTERIOR:-** Registro nº 81 feito em 04 de dezembro de 2000 na matrícula 103.353, deste serviço registral.-

VICENTE DE AQUINO CALEMI  
Oficial Substituto

**Av.1/304.820:-** Conforme registro nº 82, feito em 04 de dezembro de 2000, na matrícula 103.353, verifica-se que por instrumento particular de 10 de novembro de 2000, com força de escritura pública, o imóvel foi **HIPOTECADO** a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, tendo como fiadora **COPAVA EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.604.372/0001-07, com sede nesta Capital, à Avenida Rebouças, nº 353, 8º andar, conjunto 81, para garantia da dívida de **R\$50.232,68**, pagável por meio de 240 prestações mensais, com juros anuais à taxa nominal de 6,0000% e efetiva de 6,1677%, vencendo-se a primeira delas no mês subsequente e dia correspondente ao da assinatura do contrato, sendo as prestações e o saldo devedor reajustáveis na forma do título. A garantia fidejussória prevalecerá somente durante a fase de construção e até que sejam entregues e recebidas as unidades residenciais vinculadas ao empreendimento, momento em que deixará a fiadora de responder pelas obrigações dos devedores. Valor da garantia - **R\$56.900,00.**  
Data da matrícula.-

VICENTE DE AQUINO CALEMI  
Oficial Substituto

- Continua no verso -

Esse documento foi assinado digitalmente por THAMIRES POTIRA DE JESUS SANTOS - 15/01/2025 16:52

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

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec



11RI 01480170

matrícula

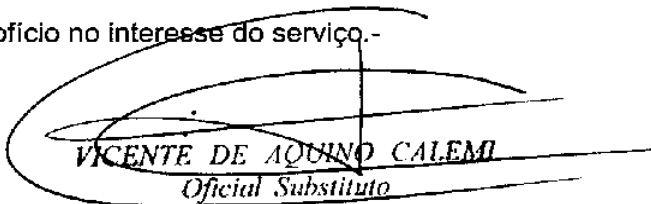
304.820

ficha

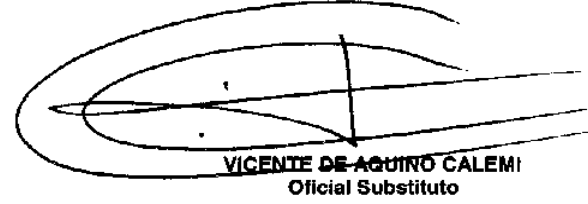
01

verso

**Av.2/304.820:- Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço.-**  
Data da matrícula.-

  
VICENTE DE AQUINO CALEMI  
Oficial Substituto

**Av.3/304.820:- CANCELAMENTO DE HIPOTECA**  
Pelo instrumento particular de 19 de abril de 2010, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** deu quitação aos devedores e autorizou a presente averbação para constar o cancelamento do registro de hipoteca na averbação nº 1.  
Data: - 23 de abril de 2010

  
VICENTE DE AQUINO CALEMI  
Oficial Substituto

**Av.4/304.820:- CONTRIBUINTE**

Pela escritura lavrada em 12 de abril de 2011, pelo 5º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 2723, páginas 321/324, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte 166.267.0102-8, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 18/04/2011, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.  
Data: 18 de abril de 2011.

  
Vicente de Aquino Calemi  
Oficial Substituto

**Av.5/304.820:- ESTADO CIVIL**

Pela escritura lavrada em 12 de abril de 2011, pelo 5º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 2723, páginas 321/324, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que: a) LIGIA DAS GRAÇAS DE SOUZA contralou matrimônio em 15/02/1986, com AMILTON CORREIA LIMA, sob o regime da comunhão parcial de bens, passando a contraente a assinar-se LIGIA DAS GRAÇAS DE SOUZA LIMA; e b) por sentença proferida em 29/08/1997, pelo Juízo de Direito da 3ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Regional II - Santo Amaro, desta Capital,

- Continua na ficha 02 -

ONR

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 - 15/01/2025 16:52



11RI 01480170

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

matrícula

304.820

ficha

02

Continuação

transitada em julgado, o referido casal separou-se consensualmente, voltando a mulher a assinar o nome de solteira, conforme prova a certidão de casamento expedida em 05/04/2011, pelo Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais do 24º Subdistrito - Indianópolis, desta Capital, extraída da matrícula nº 115030 01 55 1986 2 00051 105 0000172-62, e averbação feita à sua margem.  
Data: 18 de abril de 2011.

Vicente de Aquino Calami  
Oficial Substituto**R.6/304.820:- VENDA E COMPRA**

Pela escritura lavrada em 12 de abril de 2011, pelo 5º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 2723, páginas 321/324, **RODRIGO DOS SANTOS**, solteiro, residente e domiciliado na cidade de Osasco, neste Estado, na Rua Orlando Villas Boas, 91, casa 01, Conceição; e **LIGIA DAS GRAÇAS DE SOUZA**, separada judicialmente, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Capitão Otavio Machado, 998, Chácara Santo Antonio, já qualificados, venderam o imóvel a **FLAVIA LOPES DE ANDRADE**, portadora da carteira de identidade RG nº 26.474.763-X-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 269.458.738-03, brasileira, separada judicialmente, empresária, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Doutor Luis da Fonseca Galvão, 231, apartamento 21-A, Parque Maria Helena, pelo preço de R\$ 80.980,04, em cumprimento ao instrumento de compromisso de venda e compra de 02/04/2008, não registrado.

Data: 18 de abril de 2011.

Vicente de Aquino Calami  
Oficial Substituto**R.7/304.820:- VENDA E COMPRA**

Pelo instrumento particular de 04 de março de 2013, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **FLAVIA LOPES DE ANDRADE**, separada judicialmente, já qualificada, vendeu o imóvel a **MARCELO DOS SANTOS**, portador da carteira nacional de habilitação CNH nº 01327404453-DETRAN/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 280.131.488-90, brasileiro, divorciado, gerente de eventos, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Cabo Estácio da Conceição, nº 549, apro 54, Bloco 2, Parque Maria Helena, pelo preço de R\$240.000,00.

Data:- 12 de março de 2013.

Rogê Ferraz de Campos  
Escrevente Autorizado

- Continua no verso -

.onr

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 - 15/01/2025 16:52



11RI 01480170

matrícula

304.820

ficha

02

verso

**R.8/304.820:- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Pelo instrumento particular de 04 de março de 2013, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **MARCELO DOS SANTOS**, divorciado, já qualificado, 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\$214.450,00, pagável por meio de 420 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais anuais à taxa nominal de 8,5101% e efetiva de 8,8500%, vencendo-se a primeira em 04/04/2013, reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente, na forma do título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$240.000,00.

Data:- 12 de março de 2013.

Rogê Ferraz de Campos  
Escrevente Autorizado

**Av.9/304.820:- CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO CARTULAR**

Pelo instrumento particular de 04 de março de 2013, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, e observada a autorização contida no caput e §§ 3º e 5º do artigo 18 da Lei Federal nº 10.931/2004, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, emitiu em 04/03/2013, sob a forma cartular, a Cédula de Crédito Imobiliário Integral nº 1.4444.0234038-0, série 0313, que é mantida sob sua custódia e representa dívida no valor de R\$214.450,00, que tem lastro na alienação fiduciária registrada sob nº 8.

Data:- 12 de março de 2013.

Rogê Ferraz de Campos  
Escrevente Autorizado

**Av.10/304.820: PENHORA (Prenotação nº 1.530.212 - 20/06/2024)**

Pela decisão de 08 de fevereiro de 2023, servindo como termo de constrição, e certidão de 06 de novembro de 2023, do Juízo de Direito da 13ª Vara Cível - Foro Regional II - Santo Amaro desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, proferida e expedida nos autos (processo nº 1036840-54.2021.8.26.0002) da ação de execução de título extrajudicial movida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIOS PARQUE MARIA HELENA**, CNPJ nº 04.359.025/0001-37, em face de **MARCELO DOS**

Continua na ficha 03

.onr

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 - 15/01/2025 16:52



11RI 01480170

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

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

CNM

111179.2.0304820-29

Matrícula

304.820

Ficha

03

**SANTOS**, CPF nº 280.131.488-90, e como terceiro **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, **os direitos reais expectativos de aquisição do imóvel**, foram **penhorados**, tendo sido atribuída à causa o valor de R\$ 31.075,66, e nomeado depositário **MARCELO DOS SANTOS**.

Data: 26/06/2024

Selo digital: 111179321000000192341024W

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: ANDERSON FERRARI LOPES

Hash: 1530212-6D3D7D17-F608-4A73-8085-234D8059E057

**Av.11/304.820: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.480.170 - 16/08/2023)**

Pelo requerimento de 30 de dezembro de 2024, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 01 de outubro de 2024, que informa sobre a intimação do fiduciante e quanto ao decurso do prazo de 15 dias sem que tivesse ocorrido a purgação da mora em que fora constituído 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 atual credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, por ser detentora da cédula de crédito imobiliário averbada sob o nº 9, ficando, em consequência, **cancelada** referida averbação de emissão de cédula, tendo sido atribuído como valor consolidado da dívida objeto da cobrança a importância de R\$263.766,00, 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, o credor fiduciário promoverá público leilão para a alienação do imóvel, comunicando ao devedor, 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: 10/01/2025

Selo digital: 111179331000000217207225N

Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado **CAROLINE LIMA COSTA**;  
e assinado digitalmente pelo Oficial **Plinio Antonio Chagas**.

Hash: 1480170-A89078D1-47AD-4B00-8C9D-05A033A85861

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NO VERSO ➡

.onr

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

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por THAMIREZ POTIRA DE JESUS SANTOS - 15/01/2025 16:52





11RI 01480170

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 6015, 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, 15 de Janeiro 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 - 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>



111179391000000159611123B

11RI

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

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec