



11RI 01594348

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:

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

São Paulo, 17 de dezembro de 2024

CNM

111179.2.0520467-78

Matrícula

520.467

Ficha

01

IMÓVEL: **APARTAMENTO nº 405**, localizado no 4º pavimento do empreendimento denominado "**METROCASA GIOVANNI GRONCHI**", situado na Rua Tenente Isaías Branco de Araújo, nº 109, no bairro da Capelinha, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa coberta de 28,2400m², a área comum (divisão não proporcional) de 11,1873m², e a área comum (divisão proporcional) 0,1162m², perfazendo a área total de 39,5435m², correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 0,0057094. Unidade destinada a Habitação de Interesse Social - HIS-2, nos termos da Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 426, feito na matrícula nº 474.933, deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTE: 122.019.0003-4 e 122.019.0004-2, em área maior.

PROPRIETÁRIA: **GEIZA LEITAO DOS SANTOS**, RG nº 34413717-X-SSP/SP, CPF/MF nº 383.127.078-32, brasileira, solteira, maior, trabalhadora de serviços de contabilidade de caixa e trabalhadores assemelhados, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Senador Carlos Teixeira de Carvalho, nº 95, Cambuci.

REGISTROS ANTERIORES: R.235/Matr. 474.933, feito em 03/11/2022; e R.442/Matr. 474.933, feito nesta data, deste Serviço Registral.

Av.1/520.467: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.561.391 - 25/11/2024)

Conforme o registro nº 236, feito em 03/11/2022, na matrícula nº 474.933, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 23 de setembro 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, **GEIZA LEITAO DOS SANTOS**, 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 **incorporadora, entidade organizadora e fiadora** a **SPE EMPREENDIMENTO MC GIOVANNI GRONCHI LTDA**, CNPJ nº 42.555.055/0001-08, com sede nesta Capital na Avenida São Luis, nº 50 - 37º andar - conj. 372 A - Sala 20, Bairro República, e ainda, como **interveniente construtora e fiadora**, a **CONSTRUTORA METROCASA S/A**, CNPJ nº 27.743.642/0001-37, com sede nesta Capital na Avenida São Luis, nº 50, 37º andar, Conjunto 372 ABC, República, pelo valor de R\$107.907,75, pagável por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais anuais à taxa nominal de 4,5000% e efetiva de 4,5939%, vencendo-se a primeira em 25/10/2022, 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

Continua no verso



11RI 01594348

Matrícula

520.467

Ficha

01

Verso

CNM

111179.2.0520467-78

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\$240.000,00.

Data: 17/12/2024

Selo digital: 111179331000000214296424A

Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado ELDER HAGA; e assinado digitalmente pelo Oficial Plinio Antonio Chagas.

Hash: M11561391-OCF5FB07-053E-49C9-9FDB-7DC7241'BB8AA

Av.2/520.467: REFERÊNCIA - DESTINAÇÃO DE UNIDADE: HABITACIONAL (Prenotação nº 1.561.391 - 25/11/2024)

Pelo requerimento de 29 de novembro de 2024, foi solicitada a presente averbação a fim de constar que a unidade habitacional descrita nesta matrícula foi produzida utilizando os benefícios urbanísticos e fiscais previstos na Lei Municipal nº 16.050/2014, caracterizando a adesão ao regime jurídico próprio, sendo classificada com a tipologia de HIS-2, tendo sido destinada a família com o perfil de renda declarado no licenciamento do empreendimento, nos termos do artigo 47, §1º, inciso I, da mencionada Lei Municipal, regulamentada pelo Decreto Municipal nº 63.130/2024.

Data: 17/12/2024

Selo digital: 111179321000000214296524A

Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado ELDER HAGA; e assinado digitalmente pelo Oficial Plinio Antonio Chagas.

Hash: M11561391-OCF5FB07-053E-49C9-9FDB-7DC724BBB8AA

Av.3/520.467: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.561.391 - 25/11/2024)

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: 17/12/2024

Selo digital: 111179311000000214296624A

Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado ELDER HAGA; e assinado digitalmente pelo Oficial Plinio Antonio Chagas.

Hash: M11561391-OCF5FB07-053E-49C9-9FDB-7DC724BBB8AA

Continua na ficha 02



11RI 01594348

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

CNM

111179.2.0520467-78

Matrícula

520.467

Ficha

02

Av.4/520.467: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.594.348 - 22/05/2025)

Pelo requerimento de 02 de janeiro de 2026, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 04 de setembro de 2025, 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\$251.389,53, 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 à 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: 15/01/2026

Selo digital: 1111793310000002629717261

Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado

CELSO APARECIDO LEITE BARROSO.

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NO VERSO ➡



11RI 01594348

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 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 registrais 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>



1111793910000002323564255



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: NYCBZ-A8EPL-V89Q4-85NRE

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/NYCBZ-A8EPL-V89Q4-85NRE>

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

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