



11RI 01510905

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: 111179.2.0478597-73

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

CNS Nº 11.117-9

matricula

478.597

ficha

01

São Paulo, 28 de março de 2022.

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 38B do **BLOCO B**, localizado no 3º pavimento da **TORRE 2**, integrante do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RESERVA DA SERINGUEIRA**", situado na Estrada de Itapeceira, nº 6822, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 49,636m² e a área comum de 54,3972m², nesta já incluído o direito ao uso de 1 vaga na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 104,0332m², correspondendo-lhes uma fração ideal no solo de 0,00328199, equivalente a 0,328199%. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 901, feito na matrícula nº 439.849, deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTE: 167.014.0004-2, 167.014.0005-0 e 167.014.0010-7, em área maior.

PROPRIETÁRIOS: **JOSÉ RUBERDAN ROCHA ALVARENGA**, CNH nº 04122403944-DETRAN/SP, onde consta o RG nº 792069-SSP/PI, CPF/MF nº 305.315.943-00, servidor público estadual, e sua mulher **ELBA CRISTINA DE ALMEIDA ALVARENGA**, RG nº 531516337-SSP/SP, CPF/MF nº 446.668.293-34, aposentada, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Águia Real, nº 629, Jardim Dom José; e **LIDIA DE ALMEIDA ALVARENGA**, RG nº 50694025-SSP/SP, CPF nº 399.768.308-58, brasileira, solteira, maior, vendedora, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Águia Real, nº 629, Jardim Dom José.

REGISTROS ANTERIORES:- R.410/Matr. 439.849, feito em 12/11/2019; e R.1.070/Matr. 439.849, feito nesta data, deste Serviço Registral.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ELDER HAGA:16754715847

Hash: 250D2A31B883D3945901657A1FA0D3C6

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

Av.1/478.597: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.399.317 - 07/03/2022)

Conforme o registro nº 411, feito em 12/11/2019, na matrícula nº 439.849, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 25 de outubro de 2019, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **JOSÉ RUBERDAN ROCHA ALVARENGA** e sua mulher **ELBA CRISTINA DE ALMEIDA ALVARENGA**, e **LIDIA DE ALMEIDA ALVARENGA**, solteira, já qualificados, alienaram 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 interveniente construtora, fiadora e entidade organizadora a **EFFICIENT ADMINISTRAÇÃO DE NEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, já qualificada, pelo valor de R\$159.000,00, pagável por meio de 304 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais anuais à taxa nominal de 4,8411% e efetiva de 4,9500%, vencendo-se a primeira em 10/11/2019, reajustáveis as prestações

Continua no verso



11RI 01510905

matricula

478.597

ficha

01

verso

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 dos devedores. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$240.000,00.

Data da matrícula.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ELDER HAGA:16754715847

Hash: 250D2A31B883D3945901657A1FA0D3C6

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

Av.2/478.597: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.399.317 - 07/03/2022)

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: 250D2A31B883D3945901657A1FA0D3C6

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

Av.3/478.597: CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.510.905 - 07/03/2024)

Pelo requerimento de 13 de julho de 2026, foi autorizada a presente averbação a fim de constar **que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte 167.014.0193-6**, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 21/07/2026, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data: 29/07/2026

Selo digital: 1111793310000002902737267

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada


CAROLINE LIMA COSTA.

Continua na ficha 02



11RI 01510905

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

CNM

111179.2.0478597-73

Matricula

478.597

Ficha

02

Av.4/478.597: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.510.905 - 07/03/2024)

Pelo requerimento de 13 de julho de 2026, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 29 de abril de 2026, 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 do credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, já qualificada, tendo sido atribuído como valor consolidado da dívida objeto da cobrança a importância de R\$277.964,00, 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, 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 datas, horários e locais dos leilões a serem efetuados.

Data: 29/07/2026

Selo digital: 1111793310000002902738265

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada


CAROLINE LIMA COSTA.

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NO VERSO ➡



11RI 01510905

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 04/08/2026. 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, 04 de Agosto de 2026

*Janaina dos Santos Coelho
Escrevente Autorizada*

Custas e emolumentos da presente certidão incluídos no registro do título.

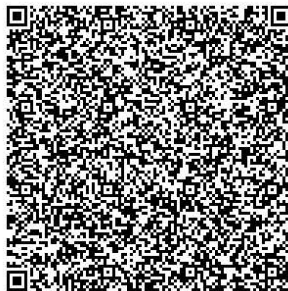
Solicite Certidões também pelo nosso site: www.11ri.com.br

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>



111179391000000179773624I



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: WWA8P-LRHW-4MWZF-MDGXP

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Janaina Dos Santos Coelho (CPF 346.441.678-00)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/WWA8P-LRHW-4MWZF-MDGXP>

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

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