



Valide aqui
este documento



11RI 01525242



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 REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matricula

504.211

ficha

01

São Paulo, 01 de dezembro de 2023.

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 1815, localizado no 18º 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.

PROPRIETÁRIOS: **CARLA MICHELE TUTIASHI**, RG nº 349055385-SSP/SP, CPF/MF nº 329.628.458-35, brasileira, solteira, maior, analista financeiro, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Cônego Antônio Pinto, nº 156, C3, Jardim da Pedreira, e **RAFAEL SEVERINO DA SILVA**, RG nº 329823516-SSP/SP, CPF/MF nº 324.726.288-11, brasileiro, solteiro, maior, assistente operacional, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Cônego Antônio Pinto, nº 154, Cs 03, Jardim da Pedreira.

REGISTROS ANTERIORES:- R.111/Matr. 450.849, feito em 18/05/2021; e R.908/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.1/504.211: 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,

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EK24L-UGFA4-SFBJS-B4XN5>

Integram a circunscrição imobiliária do 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.

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



11RI 01525242

Valide aqui
este documentoValide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EK24L-UGFA4-SFBJS-B4XN5>

matrícula

504.211

ficha

01

verso

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 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 228,78m², 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 112, feito em 18/05/2021, na matrícula nº 450.849, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 15 de abril de 2021, 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, **CARLA MICHELE TUTIASHI e RAFAEL SEVERINO DA SILVA**, solteiros, 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 **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\$192.000,00, pagável por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais anuais à taxa nominal de 7,6600% e efetiva de 7,9347%, vencendo-se a primeira em 20/05/2021, 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 dos devedores. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$265.000,00.

Data da matrícula.

(Selo digital: 111179331000000171231423V)

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.**Escrevente autorizado: ELDER HAGA**Hash: 1493292-4F2A4499-350E-4228-B9E6-037E35E0653E***Continua na ficha 02**



Valide aqui
este documento



11RI 01525242



LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula

504.211

ficha

02

Continuação

Av.2/504.211: 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 São Paulo.

Data da matrícula.

(Selo digital: 111179311000000171231523X)

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: ELDER HAGA

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

Av.3/504.211: ATUALIZAÇÃO CADASTRAL (Prenotação nº 1.525.242 - 23/05/2024)

Pelo requerimento de 15 de junho de 2026, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que: **a) o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte 172.176.0782-4; e b) o empreendimento do qual o imóvel é parte integrante, é atualmente lançado pelo nº 131 da Rua Marco Gagliano**, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 18/06/2026, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data: 25/06/2026

Selo digital: 111179331000000285556026A

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada

CAROLINE LIMA COSTA.

Av.4/504.211: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.525.242 - 23/05/2024)

Pelo requerimento de 15 de junho de 2026, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 15 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 da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, já qualificada, tendo sido atribuído como valor consolidado da dívida objeto da cobrança a importância de R\$283.200,88, 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

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EK24L-UGFA4-SFBJS-B4XN5>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



11RI 01525242

Valide aqui
este documento

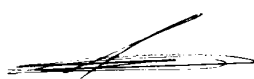
111179.2.0504211-55

matricula
504.211

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: 25/06/2026

Selo digital: 1111793310000002855561268
Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada


CAROLINE LIMA COSTA.

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NA PRÓXIMA PÁGINA ➡



Valide aqui
este documento



11RI 01525242



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 02/07/2026. 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, 02 de Julho 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 - 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>



1111793910000001883134243

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EK24L-UGFA4-SFBJS-B4XN5>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ri digital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

