11RI 01662935

Valide aqui
este documento

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, **C E R T I F I C A,** 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** do teor seguinte:

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

São Paulo, 13 de janeiro de 2026

CNM 111179.2.0551119-78

Matrícula 551.119 **Ficha** 01

IMÓVEL: **APARTAMENTO nº 1201**, localizado no 12º pavimento do SETOR RESIDENCIAL - **SUBCONDOMÍNIO 2 - TORRE 1**, integrante do empreendimento denominado "**CURY SQUARE PANAMBY - CONDOMÍNIO GIOVANNI GRONCHI**", situado na Avenida Alberto Augusto Alves, nº 221, e Avenida Giovanni Gronchi, nº 7115, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área total privativa de 39,950m² e a área comum total de 15,382m², sem o direito ao uso de vaga para carro/moto, perfazendo a área real total de 55,332m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade equivalente a 0,001488. 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 0, feito na matrícula nº 485.156, deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTE: 301.054.3636-1, em área maior.

PROPRIETÁRIA: **ANDRESSA EMILIANO DA SILVA**, RG nº 34.866.103-SSP/SP, CPF/MF nº 385.393.478-14, brasileira, solteira, maior, proprietária de estabelecimento comercial, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Thomas Deloney, 240, Santo Amaro.

REGISTROS ANTERIORES: R.327/Matr. 485.156, feito em 18/04/2023; e R.2.026/Matr. 485.156, feito nesta data, deste Serviço Registral.

Av.1/551.119: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.633.708 - 19/12/2025)
a) Conforme averbação nº 3, feita em 01 de setembro de 2022, na matrícula nº 485.156, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento e memorial datados de 19 de agosto de 2022, referente à incorporação imobiliária do empreendimento denominado "**CURY SQUARE PANAMBY - CONDOMÍNIO GIOVANNI GRONCHI**", promovido pela proprietária e incorporadora **CCISA118 INCORPORADORA LTDA**, CNPJ/MF nº 40.858.587/0001-99, com sede nesta Capital, na Rua Funchal nº 411, 13º Andar, conjunto 132-D, Vila Olímpia, e de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura do Município de São Paulo, por sua Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, nos termos do Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova nº 9108-21-SP-INT, publicado em 05 de julho de 2022 no processo nº 1020.2021/0018819-3, procede-se a presente para constar, de conformidade com a nota "23" e letra "B" da ressalva "13" do referido Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova, **que uma área de 183,62m² será destinada a Municipalidade para alargamento da calçada, nos termos do Artigo 11 do Decreto nº 57.377/16 e Resolução CAEHIS nº 02/2018, sendo 27,62m² para a Avenida Alberto Augusto Alves e 156,00m² para a Avenida Giovanni Gronchi**, designadas como **RESERVA DE CALÇADA ÁREA A2** e **RESERVA DE CALÇADA ÁREA A3**, cujas descrições constam da mencionada averbação; **b)** Conforme averbação nº 6, feita em 14 de

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/EF6EH-SGECY-FL2PD-XXUZ7

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

11RI 01662935

Valide aqui
este documento

outubro de 2025, na matrícula nº 485.156, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo termo de área contaminada nº 023/2022/ICRR de 09 de setembro de 2022, expedido pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, CNPJ/MF nº 43.776.491/0001-70, com sede nesta Capital, na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, Alto de Pinheiros, subscrito pelo Gerente do Setor de Reutilização e Reabilitação de Áreas Contaminadas, Sra. Maria da Glória Figueiredo, é feita a presente averbação a fim de constar que: Conforme relatório "Investigação Ambiental Confirmatória - Fase II", de dezembro de 2021, elaborado pela empresa A2J Consultoria Ambiental, apensado ao Processo Digital CETESB.040618/2022-90, foi constatado que o imóvel localizado na Avenida Alberto Augusto Alves, 151 e 303, lotes 1, 2 e 3, São Paulo, registrado nesse Cartório, respectivamente sob matrículas nºs 485.155, 485.156 e 485.157, encontra-se contaminado sob investigação, contaminação ocasionada por metais e PCB; **c)** Conforme registro nº 8, feito em 01 de dezembro de 2022, na matrícula nº 485.156, deste Serviço Registral, verifica-se que pela escritura lavrada em 09 de novembro de 2022, pelo 16º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 5166, páginas 285/296, a **CCISA118 INCORPORADORA LTDA**, já qualificada, **instituiu em favor dos imóveis das matrículas nºs 485.155 e 485.157, ambas deste Serviço Registral, servidão perpétua de uso e trânsito de pedestres sobre uma faixa de terras do terreno condominial com área total de 789,77m²**, cuja descrição encontra-se mencionada na referida averbação, tendo sido atribuído o valor de R$484,30; **d)** Conforme averbação nº 9, feita em 01 de dezembro de 2022, na matrícula nº 485.156, deste Serviço Registral, verifica-se que pela escritura lavrada em 09 de novembro de 2022, pelo 16º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 5166, páginas 285/296, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que o terreno condominial é beneficiado por uma **servidão perpétua de uso e trânsito de pedestres sobre uma faixa de terras do terreno condominial do imóvel objeto da matrícula 485.155, com área total de 547,42m²**, cuja descrição encontra-se mencionada na referida averbação; **e)** Conforme averbação nº 10, feita em 01 de dezembro de 2022, na matrícula nº 485.156, deste Serviço Registral, verifica-se que pela escritura lavrada em 09 de novembro de 2022, pelo 16º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 5166, páginas 285/296, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que o terreno condominial é beneficiado por uma **servidão perpétua de uso e trânsito de pedestres sobre uma faixa de terras do terreno do imóvel objeto da matrícula 485.157, com área total de 293,57m²**, cuja descrição encontra-se mencionada na referida averbação; **f)** Conforme averbação nº 1720, feita em 12 de janeiro de 2024, na matrícula nº 485.156, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo termo de reabilitação para o uso declarado nº 2359/2023, de 15 de dezembro de 2023, expedido pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, já qualificada, subscrito por André Perandin de Melo, gerente do Setor De Reutilização de Áreas Contaminadas e Outorga, é feita a presente averbação para constar que, a teor do disposto no Artigo 27, inciso II, da Lei 13.577 de 08/07/2009, e no artigo 54, inciso II, do Decreto 59.263 de 05/06/2013, o imóvel da matrícula nº 485.156,

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/EF6EH-SGECY-FL2PD-XXUZ7

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

11RI 01662935

Valide aqui
este documento

juntamente com os de matrículas 485.157 e 485.155, com base Informação Técnica n.º 133/2023/ECRU, apensada ao Processo Digital CETESB.040618/2022-90, **foi considerado reabilitado para uso comercial e residencial**, sem necessidade de medidas de intervenção de controle institucional; e **g)** Conforme o registro nº 328, feito em 18/04/2023, na matrícula nº 485.156, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 18 de novembro de 2022, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **ANDRESSA EMILIANO DA SILVA**, solteira, já qualificada, **alienou fiduciariamente**, em garantia, o imóvel, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, tendo como **incorporadora e entidade organizadora** a **CCISA 118 INCORPORADORA LTDA**, CNPJ/MF nº 40.858.587/0001-99, com sede nesta Capital, na Rua Funchal nº 411, 13º Andar, Vila Olímpia, e ainda, como **interveniente construtora e fiadora**, a **CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A**, CNPJ/MF nº 08.797.760/0001-83, com sede nesta Capital na Rua Funchal, nº 411, 13º andar, conjunto 132-D, Vila Olímpia, pelo valor de R$288.693,43, pagável por meio de 420 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais anuais à taxa nominal de 8,6395% e efetiva de 8,9900%, vencendo-se a primeira em 18/12/2022, 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 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$340.000,00.
Data: 13/01/2026

Selo digital: 1111793310000002624781268
Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado

ELDER HAGA.

Av.2/551.119: REFERÊNCIA - DESTINAÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL (Prenotação nº 1.633.708 - 19/12/2025)
Pelo requerimento de 16 de dezembro de 2025, 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

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/EF6EH-SGECY-FL2PD-XXUZ7

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

11RI 01662935

Valide aqui
este documento

mencionada Lei Municipal, regulamentada pelo Decreto Municipal nº 63.130/2024.
Data: 13/01/2026

Selo digital: 1111793210000002624782268
Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado

ELDER HAGA.

Av.3/551.119: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.633.708 - 19/12/2025)
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: 13/01/2026

Selo digital: 1111793110000002624783268
Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado

ELDER HAGA.

Av.4/551.119: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.662.935 - 29/05/2026)
Pelo requerimento de 31 de agosto de 2026, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 16 de julho de 2026, 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$359.644,41, 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 contrato, inclusive ao endereço eletrônico (incluído pela Lei nº 13.465, de 2017), as datas, horários e locais dos leilões a serem efetuados.
Data: 11/09/2026

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/EF6EH-SGECY-FL2PD-XXUZ7

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

11RI 01662935

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/EF6EH-SGECY-FL2PD-XXUZ7

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

CNM	Matrícula	Ficha
111179.2.0551119-78	551.119	03

Selo digital: 1111793310000002963640269
Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada

CAROLINE LIMA COSTA.

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 18/09/2026. 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, 18 de Setembro de 2026

Fabiana Gomes Cardoso Silva
Escrevente Autorizado
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

1111793910000002816622263

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar