



11RI 01576190

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, 12 de junho de 2024

CNM

111179.2.0510664-96

Matricula

510.664

Ficha

01

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 806, localizado no 8º pavimento da TORRE B, integrante do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL VISTA DA REPRESA - VILA GUARAPIRANGA", situado na Rua Nora Ney, nº 120, no 32º Subdistrito - Capela do Socorro, com a área privativa coberta edificada de 33,060m² e a área comum coberta edificada de 8,246m², totalizando a área edificada de 41,306m², mais a área comum descoberta de 7,349m², perfazendo a área total (construída + descoberta) de 48,655m², correspondendo-lhe a fração ideal no solo de 0,001856. 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 473.888, deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTE: 093.089.0087-1, em área maior.

PROPRIETÁRIOS: RAFAEL SOUSA SANTOS, RG nº 38806562X-SSP/SP, CPF/MF nº 493.076.518-84, bancário e sua mulher SUNAMITA DE AMORIM SANTOS, RG nº 536329382-SSP/SP, CPF/MF nº 564.379.678-38, administradora, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, na Estrada Guavirutuba, nº 237, Vila Bom Jardim.

REGISTROS ANTERIORES: R.887/Matr. 473.888, feito em 19/01/2023; e R.1.642/Matr. 473.888, feito nesta data, deste Serviço Registral.

Av.1/510.664: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.522.030 - 08/05/2024)

a) Conforme averbação nº 1, feita em 12 de novembro de 2021, na matrícula nº 473.888, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento de 27 de outubro de 2021, e de conformidade com o projeto aprovado pela Prefeitura do Município de São Paulo, por sua Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, nos termos do Alvará de Desmembramento nº 2021/06627-00, emitido em 26/10/2021, no processo nº 0000.2020/0006029-0, procede-se a presente para constar a existência de uma faixa de terreno denominada como Área de Preservação Permanente - APP, totalizando uma área de 1.677,79m², de acordo com a descrição mencionada na referida averbação; b) Conforme averbação nº 4, feita em 12 de novembro de 2021, na matrícula nº 473.888, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento e memorial datados de 28 de outubro de 2021, referente à incorporação imobiliária do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL VISTA DA REPRESA - VILA GUARAPIRANGA", promovido pela proprietária e incorporadora PLANO JORDÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 31.511.921/0001-42, com sede nesta Capital, na Rua Samuel Morse, nº 74, 13º Andar, Conjunto 132, Brooklin, e de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura do

Continua no verso



11RI 01576190

Matrícula

510.664

Ficha

01

Verso

CNM

111179.2.0510664-96

Município de São Paulo, por sua Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, nos termos do Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova nº 2021/06628-00, emitido em 26 de outubro de 2021 no processo nº 0000.2020/0006029-0, procede-se a presente para constar a existência no terreno desta matrícula de **duas áreas reservadas para alargamento de calçada de 186,93m² e 139,29m²**, em atendimento ao artigo 11 do Decreto nº 57.377/2016 e resolução CAEHIS nº 02/2018, conforme nota nº 12 do Alvará de Aprovação e Execução, de acordo com as descrições mencionadas na referida averbação; e c) Conforme o registro nº 888, feito em 19/01/2023, na matrícula nº 473.888, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 06 de dezembro 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, **RAFAEL SOUSA SANTOS** e sua mulher **SUNAMITA DE AMORIM SANTOS**, já qualificados, **alienaram fiduciariamente**, em garantia, o imóvel, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, tendo como **incorporadora, entidade organizadora e fiadora a PLANO JORDÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ nº 31.511.921/0001-42, com sede nesta Capital na Rua Samuel Morse, nº 74, 13º andar, Conjunto 132, Brooklin, e ainda, como **interveniente construtora e fiadora, a PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A**, CNPJ nº 24.230.275/0001-80, com sede nesta Capital na Rua Samuel Morse, nº 74, 13º andar, Cidade Monções, pelo valor de R\$192.000,00, pagável por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais anuais à taxa nominal de 7,1600% e efetiva de 7,3997%, vencendo-se a primeira em 05/01/2023, 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\$240.000,00.

Data: 12/06/2024

Selo digital: 111179331000000190576424D

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: ELDER HAGA

Hash: M1522030-E99A569A-AFB8-4C79-BA0F-D45527AFA53B

Av.2/510.664: REFERÊNCIA - DESTINAÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL (Prenotação nº 1.522.030 - 08/05/2024)

Pelo requerimento de 06 de maio 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,

Continua na ficha 02



11RI 01576190

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

CNM

111179.2.0510664-96

Matrícula

510.664

Ficha

02

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: 12/06/2024

Selo digital: 111179321000000190576524D

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: ELDER HAGA

Hash: M1522030-E99A569A-AFB8-4C79-BA0F-D45527AFA53B

Av.3/510.664: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.522.030 - 08/05/2024)

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: 12/06/2024

Selo digital: 111179311000000190576624D

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: ELDER HAGA

Hash: M1522030-E99A569A-AFB8-4C79-BA0F-D45527AFA53B

Av.4/510.664: RETIFICAÇÃO

Com fundamento no artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei nº 6.015/73, e à vista da matrícula nº 473.888, deste Serviço Registral, que constitui registro anterior desta matrícula, é feita a presente averbação para conferir nova redação à parte final do item "**IMÓVEL**" para constar o seguinte: "**Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 1.302, feito na matrícula nº 473.888, deste Serviço Registral.**"

Data: 12/07/2024.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: ELDER HAGA

Hash: EX510321-8EFFF0CD-0F25-4111-A670-2109EC5415BB

Av.5/510.664: CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.576.190 - 14/02/2025)

Pelo requerimento de 06 de julho de 2026, foi autorizada a presente averbação a fim de constar **que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte 093.089.0968-0**, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 10/07/2026, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data: 29/07/2026

Continua no verso



11RI 01576190

Matrícula

510.664

Ficha

02

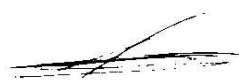
Verso

CNM

111179.2.0510664-96

Selo digital: 111179331000000290268026I

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada


CAROLINE LIMA COSTA.

Av.6/510.664: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.576.190 - 14/02/2025)

Pelo requerimento de 06 de julho de 2026, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 20 de maio de 2026, que informa sobre a intimação dos fiduciantes 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\$252.741,47, 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: 111179331000000290268126G

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada


CAROLINE LIMA COSTA.

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NA PRÓXIMA PÁGINA ➡



11RI 01576190

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.

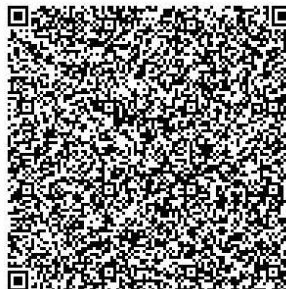
São Paulo, 04 de Agosto de 2026

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>



111179391000000221692925R

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/YM7YC-63L7Q-PC2K4-YCEQ2>.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: YM7YC-63L7Q-RC2K4-YCEQ2

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/YM7YC-63L7Q-RC2K4-YCEQ2>

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

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