



Valide aqui
este documento



11RI 01642820



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: 111179.2.0498703-89

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula

498.703

ficha

01

São Paulo, **04 de setembro de 2023.**

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 04, localizado no pavimento térreo da **TORRE B - SETOR RESIDENCIAL**, integrante do empreendimento denominado "**VIBRA CUPECÊ**", com entrada pela Avenida Garcia de Ávila, nº 81, situado na Avenida Garcia de Ávila, nº 81, e Avenida Cupecê, nº 5.276, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa total de 34,200m² e a área comum de 14,512m², perfazendo a área total de 48,712m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,18459%. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 1375, feito na matrícula nº 465.418, deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTES: 172 199 0018-9, 172 199 0019-7, 172 199 0020-0 e 172 199 0081-2, em área maior.

PROPRIETÁRIA: **LEILA GONÇALVES DOS SANTOS**, RG nº 428836951-SSP/SP, CPF/MF nº 324.855.848-26, brasileira, divorciada, agente administrativa, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Rodolpho Lassala Freire, nº 322, Jardim Rubilene.

REGISTROS ANTERIORES:- R.782/Matr. 465.418, feito em 23/08/2022; e R.1.581/Matr. 465.418, feito nesta data, deste Serviço Registral.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: ELDER HAGA

Hash: M1481215-FBE736FE-1C4D-4DDF-90A6-ACAE6239592F

Av.1/498.703: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.481.215 - 22/08/2023)

a) Conforme averbação nº 7, feita em 17 de março de 2021, na matrícula nº 465.418, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento e memorial de 04 de fevereiro de 2021, referente à incorporação imobiliária do empreendimento denominado "**VIBRA CUPECÊ**", promovido pela proprietária e incorporadora **NOVA GUIMARÃES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, e de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura do Município de São Paulo, por sua Secretaria Municipal de Licenciamento, nos termos do Alvará de Aprovação de Edificação Nova nº 2021/00098-00, emitido em 08/01/2021 no processo nº 6068.2020/0001124-6, procede-se a presente para constar que no terreno condominial há 02 (duas) áreas de 41,45m², lindeira à Avenida Cupecê, e a área de 76,66m², lindeira à Avenida Garcia de Ávila; descritas no projeto aprovado como **área reservada para alargamento de calçada, nos termos do artigo 11 do Decreto 57.377/16 e Ressalva 13 do respectivo Alvará de Aprovação**, nos termos das descrições contidas na referida averbação; e b) Conforme o registro nº 783, feito em 23/08/2022, na matrícula nº 465.418, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 12 de agosto 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, **LEILA GONÇALVES DOS SANTOS**, divorciada, já qualificada, **alienou fiduciariamente**, em garantia, o imóvel, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**,

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6X99D-7DZK3-MK3WQ-84BWN>

Integram a circunscrição imobiliária:
o 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 01642820

Valide aqui
este documento

CNM: 111179.2.0498703-89

matricula
498.703ficha
01
verso

CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, tendo como **incorporadora, fiadora e entidade organizadora a NOVA GUIMARÃES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, CNPJ nº 36.636.377/0001-89, com sede nesta Capital na Rua Mourato Coelho, nº 936, conjunto 62, Pinheiros, e ainda, como **interveniente construtora e fiadora, a VIBRA RESIDENCIAL LTDA**, CNPJ nº 26.173.891/0001-71, com sede nesta Capital na Rua Mourato Coelho, nº 936, 6º andar, sala 62, Pinheiros, pelo valor de R\$150.226,40, pagável por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais anuais à taxa nominal de 5,5000% e efetiva de 5,6407%, vencendo-se a primeira em 12/09/2022, 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\$227.000,00.

Data da matrícula.**(Selo digital: 111179311000000161839423M)***Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.**Escrevente autorizado: ELDER HAGA**Hash: M1481215-FBE736FE-1C4D-4DDF-90A6-ACAE6239592F***Av.2/498.703: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.481.215 - 22/08/2023)**

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: 111179331000000161839523G)***Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.**Escrevente autorizado: ELDER HAGA**Hash: M1481215-FBE736FE-1C4D-4DDF-90A6-ACAE6239592F***Av.3/498.703: REFERÊNCIA - DESTINAÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL (Prenotação nº 1.486.564 - 26/09/2023)**

Pelo requerimento de 09 de outubro de 2023, 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

Continua na ficha 02Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6X99D-7DZK3-MK3WQ-84BWN>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Valide aqui
este documento



11RI 01642820



LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matricula

498.703

ficha

02

Continuação

licenciamento do empreendimento, nos termos do artigo 47, §1º, inciso I, da mencionada Lei Municipal.

Data: 25 de outubro de 2023.

(Selo digital: 1111793310000001673628234)

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: ELDER HAGA

Hash: M1486564-05929A9D-C752-472A-AECO-310BCB1B7506

Av.4/498.703: CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.642.820 - 13/02/2026)

Pelo requerimento de 01 de junho de 2026, foi autorizada a presente averbação a fim de constar **que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte 172.199.0318-8**, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 03/06/2026, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data: 10/06/2026

Selo digital: 1111793310000002833792265

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada


CAROLINE LIMA COSTA.

Av.5/498.703: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.642.820 - 13/02/2026)

Pelo requerimento de 01 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 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\$240.387,27, 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: 10/06/2026

Continua no verso

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



11RI 01642820

Valide aqui
este documento

111179.2.0498703-89

matrícula

498.703

ficha

02

verso

Selo digital: 1111793310000002833793263
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 16/06/2026. 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, 16 de Junho 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>



111179391000000267166926G