



11RI 01631690

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, **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: 111179.2.0481466-02

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

CNS Nº 11.117-9

matrícula

481.466

ficha

01

São Paulo, 18 de maio de 2022.

**IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 1712**, localizado no 17º pavimento do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO ELEVA CUPECÊ - LOTE 1**", situado na Rua Marco Gagliano, 55, em Americanópolis, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa total de 36,61m², sendo toda ela coberta, a área de uso comum total de 16,33m², sendo toda de divisão proporcional, já incluída a área comum coberta padrão de 7,82m² e a área comum descoberta de 8,51m², perfazendo a área total de 52,94m². A fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum é equivalente a 0,00294543240. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 611, feito na matrícula nº 450.848, deste Serviço Registral.

**CONTRIBUINTE:** 172.176.0078-1, 172.176.0088-9 e 172.176.0089-7, em área maior.

**PROPRIETÁRIA: J&N ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS - EIRELI**, CNPJ nº 17.282.975/0001-52, com sede nesta Capital, na Rua Ministro Firmino Whitaker, nº 60-A, Brás.

**REGISTROS ANTERIORES:-** R.19/M.126.509, feito em 04/02/2013; R.6/M.338.521, feito em 19/03/2013; e R.3/M.392.638, feito em 27/02/2013 - (M.450.838 e 450.848), deste Serviço Registral

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*

*ELDER HAGA:16754715847*

*Hash: F06B228CC0416F1635AD51A9D7A95EC5*

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

**Av.1/481.466: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.410.282 - 16/05/2022)**

**a)** Conforme registro nº 2, feito em 15 de março de 2019, **PRO Z - INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 30.380.990/0001-00, com sede nesta Capital na Rua Marco Gagliano, nº 55, Americanópolis, na qualidade de incorporadora e mandatária conforme a alínea "b" do artigo 31 da Lei Federal nº 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 117/119, outorgada pela proprietária **J&N ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS EIRELI**, CNPJ nº 17.282.975/0001-52, com sede nesta Capital, na Rua Ministro Firmino Whitaker, nº 60-A, Brás, nos termos do §1º do artigo 31 da citada Lei nº 4.591, promoveu a incorporação imobiliária do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO ELEVA CUPECÊ - LOTE 1**", nos termos da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964; e posteriormente, concluída a obra, a incorporadora **PRO Z - INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA**, já qualificada, procedeu sob nº 610 nesta data a averbação da respectiva construção e, em ato concomitante, instituiu o empreendimento ao regime de condomínio, conforme o registro nº 611 feito também nesta data, tendo sido, todos os atos relatados, praticados na Matrícula nº 450.848, deste Serviço Registral; **b)**

**Continua no verso**

Integram a circunscrição imobiliária, Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SJATH-35FG7-2UFC5-TVY9D>

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](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





11RI 01631690

Valide aqui  
este documento

CNM: 111179.2.0481466-02

matricula  
**481.466**ficha  
**01**  
verso

Conforme averbação nº 4, feita em 26 de julho de 2019, na matrícula nº 450.848, 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**, 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 117/119, foi solicitada a presente averbação para constar que do imóvel desta matrícula, onde será implantado o empreendimento denominado **"CONDOMÍNIO ELEVA CUPECÊ - LOTE 1"**, será descontada uma faixa frontal de terreno com 230,94m², 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, pela Prefeitura do Município de São Paulo; c) Conforme averbação nº 5, feita em 12 de agosto de 2019, na matrícula nº 450.848, 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 117/119, foi solicitada a presente averbação, em retificação à averbação nº 4, mencionada no item a, 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 230,94m², 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 d) Conforme registro nº 6, feito em 04 de outubro de 2019, na matrícula nº 450.848, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de abertura de crédito de 30 de agosto de 2019, com força de escritura pública, na forma do §5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, **J&N ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS EIRELI**, CNPJ nº 17.282.975/0001-52, com sede nesta Capital, na Rua Ministro Firmino Whitaker, nº 60-A, Brás, hipotecou o imóvel, juntamente com outros, 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, como garantia de pagamento do crédito aberto em favor da devedora **PRO Z - INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA**, CNPJ nº 30.380.990/0001-00, situada em R Marco Gagliano, 55, Americanópolis, em São Paulo/SP, no valor de R\$ 27.175.511,47, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento imobiliário denominado **CONDOMÍNIO ELEVA CUPECÊ - LOTE 1**, objeto da incorporação imobiliária registrada sob o nº 2 nesta matrícula, a ser liberado na forma prevista no título que dá origem a este registro, estando contratada os juros mensais à taxa nominal de

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SJATH-35FG7-2UFC5-TVY9D>



Valide aqui  
este documento



11RI 01631690



CNM: 111179.2.0481466-02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

**11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**

CNS Nº 11.117-9

matrícula

**481.466**

ficha

**02**

Continuação

10,2541% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 10,7500%, e previsto o prazo de carência de até 12 meses, com termo inicial contado na data do término da obra, e expirado o prazo de carência; o eventual saldo devedor remanescente deverá ser pago no prazo máximo de amortização de até 36 meses contados do dia correspondente à data do término de carência, na forma e condições estabelecidas no título. Figura como fiadora/construtora **COMERCIAL E CONSTRUTORA PROHIDRO LTDA**, CNPJ nº 59.734.921/0001-20, situada na Rua João Mercado, 260, Jardim Santa Rosália, Sorocaba/SP; Figuram como fiadores: **Z-INCORP PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS EIRELI**, CNPJ nº 11.158.236/0001-77, situada na Av. Francisco Glicério, nº 535, Centro, Campinas/SP; e **ALCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ nº 66.965.641/0001-99, situada em Rua Marquês de Itu, nº 837, 7º andar, Vila Buarque, São Paulo/SP. Valor da garantia: R\$ 63.283.000,00.

**Data da matrícula.**

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*

**ELDER HAGA:16754715847**

**Hash: F06B228CC0416F1635AD51A9D7A95EC5**

*(Matrícula em Serviços Online - [www.11ri.com.br](http://www.11ri.com.br))*

**Av.2/481.466: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.410.282 - 16/05/2022)**

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: F06B228CC0416F1635AD51A9D7A95EC5**

*(Matrícula em Serviços Online - [www.11ri.com.br](http://www.11ri.com.br))*

**Av.3/481.466: CANCELAMENTO DE HIPOTECA (Prenotação nº 1.410.249 - 16/05/2022)**

Pelo instrumento particular de 12 de abril 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, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** deu quitação à devedora e autorizou a presente averbação para constar o **cancelamento** do registro de hipoteca mencionado na averbação nº 1, tão somente com relação ao imóvel desta matrícula.

**Data: 26 de maio de 2022.**

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*

**ANDREA CRISTINA ARAUJO SILVA:38452658842**

**Hash: 6B232645AD5C44843E8D14E882D88B99**

*(Matrícula em Serviços Online - [www.11ri.com.br](http://www.11ri.com.br))*

**Continua no verso**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SJATH-35FG7-2UFC5-TVY9D>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital



11RI 01631690

Valide aqui  
este documento

matricula

481.466

ficha

02

verso

**R.4/481.466: VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.410.249 - 16/05/2022)**

Pelo instrumento particular de 12 de abril 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, **J&N ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS – EIRELI**, já qualificada, **vendeu o imóvel a ELIETE DA SILVA MOREIRA**, RG nº 323815649-SSP/SP, CPF nº 279.640.478-17, brasileira, viúva, empregada doméstica, residente e domiciliada em Diadema, neste Estado, na Rua Mogi Mirim, 39, Centro, pelo preço de R\$240.000,00, sendo R\$2.236,66 referentes à utilização do FGTS.

**Data: 26 de maio de 2022.***Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por***ANDREA CRISTINA ARAUJO SILVA:38452658842****Hash: 6B232645AD5C44843E8D14E882D88B99****(Matricula em Serviços Online - [www.11ri.com.br](http://www.11ri.com.br))****R.5/481.466: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.410.249 - 16/05/2022)**

Pelo instrumento particular de 12 de abril 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, **ELIETE DA SILVA MOREIRA**, viúva, já qualificada, **alienou fiduciariamente o imóvel, em garantia, 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, pelo valor de R\$156.366,12, 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 15/05/2022, reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente, na forma do título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$240.000,00.

**Data: 26 de maio de 2022.***Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por***ANDREA CRISTINA ARAUJO SILVA:38452658842****Hash: 6B232645AD5C44843E8D14E882D88B99****(Matricula em Serviços Online - [www.11ri.com.br](http://www.11ri.com.br))****Av.6/481.466: CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.631.690 - 10/12/2025)**

Pelo requerimento de 27 de maio de 2026, foi autorizada a presente averbação a fim de constar **que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte 172.176.0442-6**, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 29/05/2026, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

**Data: 08/06/2026****Continua na ficha 03**



Valide aqui  
este documento



11RI 01631690



## 11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

CNM

111179.2.0481466-02

Matricula

481.466

Ficha

03

Selo digital: 1111793310000002826625267

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada

  
CAROLINE LIMA COSTA.

### Av.7/481.466: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.631.690 - 10/12/2025)

Pelo requerimento de 27 de maio de 2026, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 10 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\$255.534,48, 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: 08/06/2026

Selo digital: 1111793310000002826626265

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada

  
CAROLINE LIMA COSTA.

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NO VERSO →

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital





Valide aqui  
este documento



11RI 01631690

*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 15/06/2026. 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, 15 de Junho de 2026

Thamires Potira de Jesus Santos  
Escrivente Autorizada

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

**Solicite Certidões também pelo nosso site: [www.11ri.com.br](http://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>*



111179391000000259609225X

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SJATH-35FG7-2UFC5-TVY9D>