11RI 01647838

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, 19 de dezembro de 2024

CNM 111179.2.0521202-07

Matrícula 521.202 **Ficha** 01

IMÓVEL: **APARTAMENTO nº 1212**, (Tipo 10), localizado no 12º pavimento do **SUBCONDOMÍNIO GRIFFE CLUBE 1 - TORRE 3/A**, integrante do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO GRIFFE JARDIM SÃO LUÍS**", situado na Rua Jorge Fares, nº 178, e Rua Paulo Lemore, no Bairro da Capelinha, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 33,720m², outras áreas (terraços coberto) de 3,660m², com a área total privativa de 37,380m², área comum coberta padrão de 8,927m², área comum coberta padrão DIF de 4,648m², área comum descoberta proporcional de 3,781m², com a área total comum de 17,356m², perfazendo a área real total de 54,736m², com um coeficiente de proporcionalidade no condomínio de 0,09563702% e com um coeficiente de proporcionalidade no SUBCONDOMINIO de 0,333203%. Unidade destinada a Habitação de Interesse Social - HIS-1, 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 2.774, feito na matrícula nº 342.334, deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTE: 165.427.0001-2, em área maior.

PROPRIETÁRIO: **ALEXSANDRO SILVA DOS REIS**, RG nº 37309379-SSP/SP, CNH nº 06085646702-DETRAN/SP CPF nº 427.708.628-47, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de escritório e assemelhados, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Nova do Tuparoquera, 855, Jd Nv Sto Amaro.

REGISTROS ANTERIORES: R.897/Matr. 342.334, feito em 13/01/2022; e R.3.266/Matr. 342.334, feito nesta data, deste Serviço Registral.

Av.1/521.202: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.560.224 - 18/11/2024)

a) Conforme averbação nº 10, feita em 13 de novembro de 2020, na matrícula nº 342.334, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo memorial de 16 de outubro de 2020, referente à incorporação imobiliária do empreendimento denominado "GRIFFE JARDIM SÃO LUÍS", promovido pela proprietária e incorporadora **JSL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, CNPJ nº 34.719.032/0001-63, com sede nesta Capital na Rua Nove de Julho, nº 72, Conjunto 91, Santo Amaro, 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 2020/08396-00, emitido em 17 de setembro de 2020 no processo nº 0000.2019/0046214-8, procede-se a presente para constar a existência de uma **área destinada à reserva para alargamento do passeio público com 769,96m²**, nos termos do artigo 11 do Decreto 57.377/16, que deve permanecer livre de construção e o gradil deve ser instalado recuado para este limite, conforme descrição constante da mencionada averbação; e **b)** Conforme o registro nº 898, feito em 13/01/2022, na matrícula nº 342.334, deste Serviço Registral, verifica-se

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/YNZ3B-8HZ45-QDEK5-KKAJQ

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

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

11RI 01647838

Valide aqui
este documento

que pelo instrumento particular de 22 de novembro 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, **ALEXSANDRO SILVA DOS REIS**, solteiro, já qualificado, **alienou 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 **incorporadora, entidade organizadora e fiadora** a **JSL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, CNPJ nº 34.719.032/0001-63, com sede nesta Capital na Rua Nove de Julho, nº 72, Conjunto 91, Santo Amaro, e ainda, como **interveniente construtora e fiadora**, a **EFFICIENT ADMINISTRAÇÃO DE NEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ nº 07.840.761/0001-09, com sede nesta Capital na Rua Nove de Julho, nº 72, Conjunto 92, Bairro Santo Amaro, pelo valor de R$78.664,54, pagável por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais anuais à taxa nominal de 4,5000% e efetiva de 4,5939%, vencendo-se a primeira em 22/12/2021, 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 do devedor. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R$200.000,00.
Data: 19/12/2024

Selo digital: 1111793310000002150977243
Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado ELDER HAGA; e assinado digitalmente pelo Oficial Plinio Antonio Chagas.
Hash: M111560224-2476FAB4-5120-4DA2-BC56-B7C5D24B5DCE

Av.2/521.202: REFERÊNCIA - DESTINAÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL (Prenotação nº 1.560.224 - 18/11/2024)
Pelo requerimento de 28 de novembro 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, caracterizando a adesão ao regime jurídico próprio, sendo classificada com a tipologia de **HIS-1**, 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: 19/12/2024

Selo digital: 1111793210000002150978243
Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado ELDER HAGA; e assinado digitalmente pelo Oficial Plinio Antonio Chagas.
Hash: M111560224-2476FAB4-5120-4DA2-BC56-B7C5D24B5DCE

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/YNZ3B-8HZ45-QDEK5-KKAJQ

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 01647838

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/YNZ3B-8HZ45-QDEK5-KKAJQ

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

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

CNM	Matrícula	Ficha
111179.2.0521202-07	521.202	02

Av.3/521.202: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.560.224 - 18/11/2024)
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: 19/12/2024

Selo digital: 1111793110000002150979243
Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado ELDER HAGA; e assinado digitalmente pelo Oficial Plinio Antonio Chagas.
Hash: M111560224-2476FAB4-5120-4DA2-BC56-B7C5D24B5DCE

Av.4/521.202: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.647.838 – 18/03/2026)
Pelo requerimento de 26 de agosto de 2026, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 25 de maio de 2026, que informa sobre a intimação do fiduciante e quanto ao decurso do prazo de 15 dias sem que tivesse ocorrido a purgação da mora em que foi 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$214.095,36, 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 o devedor, 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: 15/09/2026

Selo digital: 1111793310000000296711426A
Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada

FABIANA SILVA CAVALLERO.

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NO VERSO ⇨

11RI 01647838

Valide aqui
este documento

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 22/09/2026. 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, 22 de Setembro de 2026

Matheus Breternitz
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

1111793910000002711119926Y

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/YNZ3B-8HZ45-QDEK5-KKAJQ

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