



11RI 01524604

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:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matricula
487.912ficha
01São Paulo, **21 de novembro de 2022.**

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 166, localizado no 16º pavimento do **BLOCO 2**, integrante do empreendimento denominado "**MIRARI**", situado na Estrada dos Mirandas, nºs 315 e 321, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 42,100m², a área comum de 25,065m², (sendo 11,965 de área coberta e 13,100m² de área descoberta), área total edificada de 54,065m², perfazendo a área total de 67,165m², correspondendo-lhe uma fração ideal no solo de 0,003215. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 922, feito na matrícula nº 456.902, deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTE: 171.298.0054-1, 171.298.0055-1, 171.298.0056-8, 171.298.0057-6, 171.298.0064-9 e 171.298.0202-1, em área maior.

PROPRIETÁRIO: **LUCAS ARAUJO DOS SANTOS**, RG nº 53107342-7-SSP/SP, CPF/MF nº 501.750.588-14, brasileiro, solteiro, maior, motoboy, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Manuel Pedro de Almeida, nº 153, Jardim Paris.

REGISTROS ANTERIORES:- R.873/Matr. 456.902, feito em 06/07/2021; e R.1.208/Matr. 456.902, feito nesta data, deste Serviço Registral.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.
Escrevente autorizado: ELDER HAGA
Hash: M1439134-8E2DD8BF-81F1-433A-AA84-28B36C5F3CE8*

Av.1/487.912: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.439.134 - 14/11/2022)

1) Conforme averbação nº 1, feita em 05 de janeiro de 1982, na matrícula nº 110.295, verifica-se que consta do processo de loteamento, registrado sob o nº 3 nas matrículas nºs 84.060 e 84.061 deste Serviço Registral, que **o imóvel, objeto da matrícula nº 456.902, deste Serviço Registral, está gravado com uma faixa "non aedificandi", com a área de 595,63m²**, com a descrição constante da referida averbação; **2)** Conforme averbação nº 4, feita em data de 05 de março de 2020 na matrícula nº 456.902 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento e memorial datados de 20 de janeiro de 2020, referente à incorporação imobiliária do empreendimento denominado "**MIRARI**", promovido pela proprietária e incorporadora **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, CNPJ nº 09.625.762/0001-58, com sede nesta Capital, na Rua Boa Vista, nº 280, 8º e 9º Pavimentos, Centro, 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 2019/13688-00, emitido em 03 de setembro de 2019 no processo nº 6068.2019-0001094-9, procede-se a presente para constar que: a) no terreno condominial há uma **Área de Preservação Permanente - APP de 1.786,24m²**, devidamente demonstrada no projeto aprovado pela PMSP, a qual deverá ser mantida e respeitada pelos condôminos, com a descrição constante na referida averbação; b) no terreno condominial existe uma **Faixa Non Aedificandi, com uma área de**

Continua no verso

.ON

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.brServiço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por THAMIRES POTIRA DE JESUS SANTOS - 04/04/2025 11:59

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 6120ed2a-40c6-4ca8-945c-f93e7474e5a9

* Integram a circunscrição imobiliária de competência deste Serviço de Registro de Imóveis 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.



11RI 01524604

matrícula

487.912

ficha

01

verso

307,84m², com a descrição constante na referida averbação; e c) no terreno condominial existe uma **área reservada para alargamento de calçada, com uma área de 231,25m²**, com a descrição constante na referida averbação; e 3) Conforme o registro nº 874, feito em 06/07/2021, na matrícula nº 456.902, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 10 de junho 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, **LUCAS ARAUJO DOS SANTOS**, 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 interveniente **fiadora e construtora a CONSTRUTORA TENDA S/A**, CNPJ nº 71.476.527/0001-35, com sede nesta Capital na Rua Álvares Penteado, nº 61, Centro, pelo valor de R\$135.541,77, pagável por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais anuais à taxa nominal de 6,0000% e efetiva de 6,1677%, vencendo-se a primeira em 15/07/2021, 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\$215.000,00.

Data da matrícula.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: ELDER HAGA

Hash: M1439134-8E2DD8BF-81F1-433A-AA84-28B36C5F3CE8

Av.2/487.912: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.439.134 - 14/11/2022)

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.

Escrevente autorizado: ELDER HAGA

Hash: M1439134-8E2DD8BF-81F1-433A-AA84-28B36C5F3CE8

Continua na ficha 02

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por THAMIRES POTIRA DE JESUS SANTOS - 04/04/2025 11:59



11RI 01524604

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

CNM

111179.2.0487912-64

Matricula

487.912

Ficha

02

Av.3/487.912: CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.524.604 - 21/05/2024)

Pelo requerimento de 17 de março de 2025, foi autorizada a presente averbação a fim de constar **que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte 171.298.0765-1**, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 21/03/2025, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data: 28/03/2025

Selo digital: 1111793310000002262783257

Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado CAROLINE LIMA COSTA; e assinado digitalmente pelo Oficial Plinio Antonio Chagas.

Hash: 1524604-7080431B-3D5A-406F-B5C8-A18AC12D1696

Av.4/487.912: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.524.604 - 21/05/2024)

Pelo requerimento de 17 de março de 2025, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 28 de janeiro de 2025, 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 fora constituído 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\$224.617,18, 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, o credor fiduciário promoverá público leilão para a alienação do imóvel, comunicando ao 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: 28/03/2025

Selo digital: 1111793310000002262784255

Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado CAROLINE LIMA COSTA; e assinado digitalmente pelo Oficial Plinio Antonio Chagas.

Hash: 1524604-7080431B-3D5A-406F-B5C8-A18AC12D1696

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NO VERSO ➡

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por THAMIRIS POTIRA DE JESUS SANTOS - 04/04/2025 11:59

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 6120ed2a-40c6-4ca8-945c-f93e7474e5a9



11RI 01524604

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº6015, de 31.12.1973, que foi extraída por meio reprográfico a presente CERTIDÃO COMPLETA E ATUALIZADA DO REGISTRO, retratando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica da propriedade, abrangendo alienações e ônus reais, bem como citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, enfim todos os atos relativos ao imóvel e os direitos sobre ele constituídos. CERTIFICO, mais, que sendo a data de abertura da matrícula, ou do registro anterior, de 20 anos atrás, servirá a presente como certidão vintenária (prov. 20/93 da CGJ, Cap.XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça). O referido é verdade e dou fé.

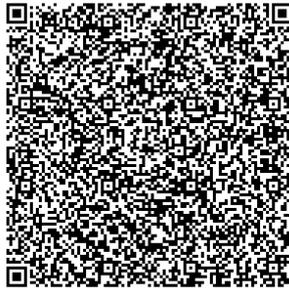
São Paulo, 04 de Abril de 2025

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>



1111793910000001892342241

11RI

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por THAMIRES POTIRA DE JESUS SANTOS - 04/04/2025 11:59