



11RI 01503328

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:

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

CNS Nº 11.117-9

matricula

468.414

ficha

01

São Paulo, 12 de maio de 2021.

IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 612, localizado no 6º pavimento da **TORRE A - "PINHEIROS"**, integrante do empreendimento denominado **"VIVA BENX NAÇÕES UNIDAS II"**, situado na Rua Galeno de Castro, nº 660, Rua Alberto Kuhlmann e Rua Doutor Álvaro Gomes dos Reis, no Centro Industrial e Residencial de Jurubatuba, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 33,670m² e a área comum de 17,205m², perfazendo a área total de 50,875m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0028850 no terreno condominial. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 716 feito na matrícula nº 445.436 deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTE: 088.139.0004-1, em área maior.

PROPRIETÁRIA:- M.A.R. ROTERDÃ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 20.391.581/0001-47, com sede nesta Capital, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.340, conjunto 61, 6º andar, Vila Olímpia.

REGISTRO ANTERIOR:- R.18/M.101.345 (M.445.436) deste Serviço Registral, feito em 26/07/2018.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
TARSIS CALEMI EMMERICK:04252709806
Hash: 625F66E23C7E1DABA5F6B9ACBD86FDFF
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Av.1/468.414: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.351.127 - 30/04/2021)

I) Conforme averbação nº 9, feita em 14/08/2009 na matrícula nº 101.345, mencionada na averbação nº 1 da matrícula nº 445.436 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo termo de área contaminada expedido em 13/07/2009, pela **CETESB - COMPANHIA DE TECNOLOGIA DE SANEAMENTO AMBIENTAL**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.776.491/0001-70, com sede nesta Capital, na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, Alto de Pinheiros, subscrito pelo Gerente do Setor de Planejamento de Ações Especiais - CIPE, Sr. Elton Gloeden, e em consonância com a Decisão normativa da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo, publicada em 12/06/2006 (processo CG 167/2005), e a teor do Procedimento CETESB nº 33/00518/08, foi constatado que **o terreno condominial encontra-se contaminado em parte**. Consta do referido termo que os proprietários foram notificados no referido procedimento, via postal, pela CETESB, acerca da inclusão da respectiva área na Relação de Áreas Contaminadas no Estado de São Paulo; II) conforme averbação nº 10, feita em 27/05/2010 na matrícula nº 101.345, mencionada na averbação nº 1 da matrícula nº 445.436 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo termo de reabilitação de área contaminada expedido em 13/05/2010, pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, consta que **o terreno condominial encontra-se reabilitado** para uso residencial, com o estabelecimento de medida de controle institucional, restrições ao uso das águas subterrâneas, na área delimitada

Continua no verso

Integram a circunscrição imobiliária de com. Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CKRWG-9JVM-D-MXN76-AHMKB>

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

ri digital



11RI 01503328

Valide aqui
este documento

matrícula

468.414

ficha

01

verso

pelas seguintes coordenadas UTM da poligonal: 1) 326322,12mE; 7381473,03mS; 2) 326125,26mE; 7381305,48mS; 3) 325968,57mE; 7381606,32mS; 4) 326208,51mE; 7381695,39mS. Fuso: 23K. Datun: WGS-84; **III**) conforme averbação nº 15, feita em 16/04/2014 na matrícula nº 101.345, mencionada na averbação nº 1 da matrícula nº 445.436 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento de 25/03/2014, e de conformidade com a autorização contida na versão 01 do parecer técnico nº 33100844, de 04/09/2013, assinado eletronicamente por Antonio Rivas Galindo Junior, e emitido nos autos do processo administrativo nº 33/00131/13 que tramitou perante a Companhia Ambiental do Estado de São Paulo-CETESB, foi atualizado o conteúdo da averbação levada a efeito sob o nº 10, de forma a constar que diante dos estudos realizados, **o terreno condominial foi reabilitado não só para o uso residencial, como também para o uso comercial**, desde que, cumulativamente, sejam observadas: a) a exigência do estabelecimento de medida de controle institucional; b) que não haja captação de águas subterrâneas para nenhuma finalidade, diante das restrições ao uso mesmas por estarem contaminadas por arsênio, na área delimitada pelas seguintes coordenadas UTM da poligonal: 1) 326322,12mE; 7381473,03mS; 2) 326125,26mE; 7381305,48mS; 3) 325968,57mE; 7381606,32mS; 4) 326208,51mE; 7381695,39mS. Fuso: 23K. Datun: WGS-84; e c) que o uso pretendido seja permitido pela legislação municipal pertinente; **IV**) Conforme o registro nº 9, feito em 26/09/2019 na matrícula nº 445.436 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de abertura de crédito de 29 de agosto de 2019, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei nº 4.380/64, no âmbito do Programa Nacional de Habitação Popular integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, na forma da Lei 11.977/2009, **M.A.R. ROTERDÃ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada, **hipotecou o imóvel, juntamente com outros, 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, como garantia de pagamento do crédito aberto em favor dela devedora, no valor de R\$20.000.000,00, destinado exclusivamente a financiar a produção do empreendimento imobiliário denominado **"VIVA BENX NAÇÕES UNIDAS II"**, que será composto por 02 (dois) edifícios para uso residencial, designados como **TORRE A - "PINHEIROS"** e **TORRE B - "GOLF"**, a ser liberado na forma prevista no título que dá origem a este registro, estando contratada a taxa de juros nominal anual de 8,0000% e efetiva de 8,3000%, e previsto o prazo para construção/legalização de 36 meses, e amortização de 24 meses, na forma e condições estabelecidas no título. **Figura como intervenientes fiadoras: BENX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ/MF nº 10.308.689/0001-70, com sede nesta Capital, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1340, conjunto 61, Vila Olímpia; **BORGONHA PARTICIPAÇÕES S/A**, CNPJ/MF nº 26.589.860/0001-04, com sede nesta Capital, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1340, 7º andar, Vila Olímpia; **BN! EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A**, CNPJ/MF nº 08.113.807/0001-42, com sede nesta Capital, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1340, 2º andar, Vila Olímpia; e **ainda figura como construtora: BN ENGENHARIA S/A**, CNPJ/MF nº 08.808.196/0001-57, com sede nesta Capital, na Avenida Doutor

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CKRWG-9JVMID-MXN76-AHMKB>



11RI 01503328

Valide aqui
este documento



LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula

468.414

ficha

02

Continuação

Cardoso de Melo, nº 1340, 2º andar, Vila Olímpia; Valor da garantia: R\$72.900.000,00.
Data da matrícula.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
TARSIS CALEMI EMMERICK:04252709806
Hash: 625F66E23C7E1DABA5F6B9ACBD86FDFE
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Av.2/468.414: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.351.127 - 30/04/2021)

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
TARSIS CALEMI EMMERICK:04252709806
Hash: 625F66E23C7E1DABA5F6B9ACBD86FDFE
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Av.3/468.414: CANCELAMENTO DE HIPOTECA (Prenotação nº 1.374.913 - 24/09/2021)

Pelo instrumento particular de 27 de agosto 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, 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: 01 de outubro de 2021.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
FABIANA SILVA CAVALLERO:26059039820
Hash: 68B1C926E076BA4ACD05645DDC917C0B
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

R.4/468.414: VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.374.913 - 24/09/2021)

Pelo instrumento particular de 27 de agosto 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, **M.A.R ROTERDÃ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada, **vendeu o imóvel** a **FRANKLIN CERQUEIRA SOUSA**, CNH nº 06737541083-DETRAN/SP, CPF/MF nº 398.422.618-75, brasileiro, solteiro, maior, agente administrativo, residente e domiciliado nesta Capital, na Avenida Agenor de Oliveira, nº 14, casa 01, Guarapiranga, pelo preço de R\$226.265,77, sendo R\$769,61 referentes à utilização do FGTS e R\$1.292,00 referentes a recursos concedidos pelo

- Continua no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CKRWG-9JVM-D-MXN76-AHMKB>

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 01503328

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CKRWG-9JVMID-MXN76-AHMKB>

matricula

468.414

ficha

02
verso

FGTS na forma de desconto.
Data: 01 de outubro de 2021.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
FABIANA SILVA CAVALLERO:26059039820
Hash: 68B1C926E076BA4ACD05645DDC917COB
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

R.5/468.414: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.374.913 - 24/09/2021)

Pelo instrumento particular de 27 de agosto 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, **FRANKLIN CERQUEIRA SOUSA**, solteiro, já qualificado, **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\$160.606,13, pagável por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais anuais à taxa nominal de 6,5000% e efetiva de 6,6971%, vencendo-se a primeira em 01/10/2021, reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente, na forma do título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$225.000,00.

Data: 01 de outubro de 2021.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
FABIANA SILVA CAVALLERO:26059039820
Hash: 68B1C926E076BA4ACD05645DDC917COB
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Av.6/468.414: CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.503.328 - 17/01/2024)

Pelo requerimento de 12 de maio de 2025, foi solicitada a presente averbação a fim de constar **que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte 088.139.0480-0**, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 20/05/2025, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data: 28/05/2025

*Selo digital: 111179331000000233129425K
Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada*


ADRIANA CRISTINA ROMANO GODOY FERRAZ.

Continua na ficha 03



11RI 01503328

Valide aqui
este documento



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CKRWG-9JVM-D-MXN76-AHMKB>

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

CNM

111179.2.0468414-67

Matrícula

468.414

Ficha

03

Av.7/468.414: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.503.328 - 17/01/2024)

Pelo requerimento de 12 de maio de 2025, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 27 de março 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\$235.768,24, 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 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: 28/05/2025

Selo digital: 111179331000002331295251

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada


ADRIANA CRISTINA ROMANO GODOY FERRAZ.

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO 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



Valide aqui
este documento



11RI 01503328

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, 03 de Junho 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 - PLÍNIO 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>



11117939100000175535024A

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CKRWG-9JVMID-MXN76-AHMKB>