



11RI 01493560

*[Handwritten signature]*

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 **matrícula** do teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

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

CNS Nº 11.117-9

matricula

488.913

ficha

01

São Paulo, 07 de dezembro de 2022.

**IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 709**, localizado no 7º pavimento da **TORRE 2**, integrante do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DEZ VILA DAS BELEZAS III**", situado na Rua Joaquim Nunes Teixeira, nº 200, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área total privativa de 40,84m², área comum total de 16,5480m², sem o direito ao uso de vaga para carro na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área real total de 57,3880m², correspondendo o coeficiente de proporcionalidade equivalente a 0,00283. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 1.036, feito na matrícula nº 449.297, deste Serviço Registral.

**CONTRIBUINTE:** 122.004.0071-2, em área maior.

**PROPRIETÁRIOS:** **LEANDRO PIPINO**, RG nº 645089291-SSP/SP, CPF/MF nº 089.513.999-58, brasileiro, solteiro, maior, secretário, estenógrafo, datilógrafo, recepcionista, telefonista, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Primaveras de Amor, nº 08, casa 2, Pq. Arariba; e **HENRIQUE DE OLIVEIRA SILVA**, RG nº 442913011-SSP/SP, CPF/MF nº 410.076.348-47, brasileiro, solteiro, maior, secretário, estenógrafo, datilógrafo, recepcionista, telefonista, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Primaveras de Amor, nº 08, casa 2, Pq. Arariba.

**REGISTROS ANTERIORES:-** R.221/Matr. 449.297, feito em 02/09/2020; e R.1.281/Matr. 449.297, feito nesta data, deste Serviço Registral.

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

*Escrevente autorizado: ALEX SANDRO ARAÚJO SILVA*

*Hash: M1440285-95F75ED4-5F67-4184-A342-9CE467B5FA07*

**Av.1/488.913: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.440.285 - 22/11/2022)**

a) Conforme averbação nº 4, feita em 01 de junho de 2020, na matrícula nº 449.297, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento e memorial de 22 de abril de 2020, referente à incorporação imobiliária do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DEZ VILA DAS BELEZAS III**", promovido pela proprietária e incorporadora **CCISA45 INCORPORADORA LTDA**, CNPJ nº 26.993.258/0001-20, com sede nesta Capital na Rua Funchal, nº 411, 13º andar, Vila Olímpia, 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 de Edificação Nova nº 2018/18140-00, emitido em 19/10/2018, no processo nº 2018-0026914-1, apostilado em 05/11/2018, no mesmo processo; Alvará de Execução de Edificação Nova nº 2018/21942-00, emitido em 13/12/2018, no processo nº 2018-0121553-3; e Projeto Modificativo de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova nº 2018/18140-02, emitido em 14/02/2019, no processo nº 2018-0121553-3, apostilado em 26/03/2019, no mesmo processo; e apostilamento de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova nº 2018/18140-04, emitido em

Continua no verso

Esse documento foi assinado digitalmente por THAMIRIS POTIRA DE JESUS SANTOS - 07/03/2025 13:55

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

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash be1ceb29-d523-48aa-8943-5c29b28eef65

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 01493560

matrícula

488.913

ficha

01

verso

04/11/2019, no processo nº 2019/0043090-4, procede-se a presente para constar que no terreno condominial há uma área de 104,60m², **reservada para “Alargamento de calçada”, em atendimento ao artigo 11 do Decreto 57.377/16**, conforme descrição constante da mencionada averbação; e **b)** Conforme o registro nº 222, feito em 02/09/2020, na matrícula nº 449.297, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 10 de julho de 2020, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, no âmbito do Programa Nacional de Habitação Popular integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, na forma da Lei 11.977/2009, **LEANDRO PIPINO** e **HENRIQUE DE OLIVEIRA SILVA**, solteiros, já qualificados, **alienaram 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 **intervenientes fiadoras** a **CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A**, CNPJ nº 08.797.760/0001-83, com sede nesta Capital na Rua Funchal, nº411, 13º andar, conjunto 132-D, Vila Olímpia; e **CURY PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA**, CNPJ nº 33.242.634/0001-00, com sede nesta Capital na Rua Funchal, nº 411,13º andar, conjunto 132-D, Vila Olímpia; e como **construtora** a **CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A**, já qualificada, pelo valor de R\$144.164,15, pagável por meio de 354 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais anuais à taxa nominal de 7,6600% e efetiva de 7,9347%, vencendo-se a primeira em 11/08/2020, 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 dos devedores. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$205.000,00.

**Data da matrícula.**

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

*Escrevente autorizado: ALEX SANDRO ARAÚJO SILVA*

*Hash: M1440285-95F75ED4-5F67-4184-A342-9CE467B5FA07*

**Av.2/488.913: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.440.285 - 22/11/2022)**

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: ALEX SANDRO ARAÚJO SILVA*

*Hash: M1440285-95F75ED4-5F67-4184-A342-9CE467B5FA07*

**Continua na ficha 02**

.onr

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 - 07/03/2025 13:55



11RI 01493560

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

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

CNM

111179.2.0488913-68

Matrícula

488.913

Ficha

02

**Av.3/488.913: CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.493.560 - 10/11/2023)**

Pelo requerimento de 13 de fevereiro de 2025, foi autorizada a presente averbação a fim de constar **que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte 122.004.1022-1**, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 18/02/2025, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data: 26/02/2025

*Selo digital: 111179331000000223260125R**Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado CAMILA DA SILVA SOUTO DE SOUZA; e assinado digitalmente pelo Oficial Plinio Antonio Chagas.**Hash: 1493560-ADAD16EA-01DB-4E60-94DA-7E84F74AB54D***Av.4/488.913: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.493.560 - 10/11/2023)**

Pelo requerimento de 13 de fevereiro de 2025, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 09 de outubro de 2024, que informa sobre a intimação dos fiduciários e quanto ao decurso do prazo de 15 dias sem que tivesse ocorrido a purgação da mora em que foram constituídos 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\$213.762,26, 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 aos devedores, 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: 26/02/2025

*Selo digital: 111179331000000223260225P**Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado CAMILA DA SILVA SOUTO DE SOUZA; e assinado digitalmente pelo Oficial Plinio Antonio Chagas.**Hash: 1493560-ADAD16EA-01DB-4E60-94DA-7E84F74AB54D***ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NO VERSO →**

.onr

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 - 07/03/2025 13:55



11RI 01493560

*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, 07 de Março 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](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>



111179391000000168589323N

11RI

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec