



11RI 01452075

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: 111179.2.0427586-40

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

CNS Nº 11.117-9

matrícula

427.586

ficha

01

São Paulo, 17 de maio 2016.

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 14, localizado no 1º pavimento da **TORRE 12**, integrante do empreendimento denominado **"RESIDENCIAL ORQUÍDEAS"**, situado na Rua Joaquim do Rego Monteiro, nº 130, Rua Luis Madrazo e Rua Celso Bueno, do Jardim Vaz de Lima, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 38,720m² e a área comum de 39,261m², perfazendo a área total de 77,981m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade e uma fração ideal no solo de 0,0035710. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 793 na matrícula nº 413.608 deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTE:- 166.249.0741-9, em área maior.

PROPRIETÁRIA:- CARLOS ANDRE CRUZ, RG nº 241658019-SSP/SP, CPF/MF nº 173.319.418-52, brasileiro, solteiro, maior, porteiro, residente e domiciliado nesta Capital, na Avenida Alto de Vila Pirajussara, nº 161, casa sobrado, Parque Sonia.

REGISTROS ANTERIORES:- Registro nº 194, feito em 19/05/2015, e Registro nº 1012, feito nesta data, ambos na matrícula nº 413.608 deste Serviço Registral.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
MARCIO TADEU BRETERNITZ CARDOSO:27365626828
Hash: 7AD2791590ADF6B592DB6A0BCFF24AE9
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Av.1/427.586:- REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.148.808 - 09/05/2016)

a) Conforme a averbação nº 621, feita em 09/11/2015, na matrícula nº 413.608 deste Serviço Registral, verifica-se que pela averbação nº 9, feita em 20/08/2015, na matrícula nº 327.852 deste Serviço Registral, e pelo termo de contaminação sob investigação nº 0173/CAAR/2015 datado de 10 de agosto de 2015, expedido pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, 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, é órgão delegado do Governo do Estado de São Paulo para, dentre outras atribuições, exercer o gerenciamento de áreas contaminadas em todo território do Estado de São Paulo, nos termos da Lei 13.577/2009, cujo regulamento foi aprovado pelo Decreto nº 59.263/2013, publicado no Diário Oficial do Estado em 06/06/2013, e conforme "Relatório de Investigação para Avaliação da Qualidade do Solo e da Água Subterrânea", de novembro de 2008, elaborado pela empresa ARCADIS HIDRO AMBIENTE, apensado ao Processo CETESB nº 33/01414/07, foi constatado que **o terreno condominial encontra-se contaminado sob investigação**, com a substância contaminante consistente em **hidrocarbonetos de petróleo**. Consta do referido termo que a proprietária do imóvel em questão foi notificada, por via postal, pela CETESB, acerca desta averbação; **b)** conforme o registro nº 768, feito em 05/02/2016, na matrícula nº 413.608 deste Serviço Registral, verifica-se que pela escritura lavrada em 02 de fevereiro de 2016, pelo 9º

- Continua no verso -



11RI 01452075

CNM: 111179.2.0427586-40

matrícula

427.586

ficha

01

verso

Tabelião de Notas desta Capital, no livro 10.623, pág. 003, **JARDIM SÃO LUIZ SPE INCORPORADORA LTDA.**, já qualificada, e os proprietários das unidades autônomas do empreendimento denominado "**RESIDENCIAL ORQUÍDEAS**", com a anuência da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, **instituíram servidão de passagem onerosa de águas pluviais e esgoto**, em favor dos imóveis objetos das Matrículas nº 413.609 e 413.610 deste Serviço Registral, onde serão edificados, respectivamente, os empreendimentos denominados "**RESIDENCIAL TULIPAS**" e "**RESIDENCIAL FLOR DE LIZ**", designada **FAIXA DE SERVIDÃO "1"**, com a seguinte descrição: Tem início no Ponto 13, localizado no lado par do final da Rua Luis Madrazo, na divisa com a Área Verde registrada na matrícula nº 413.611, deste Ponto segue confrontando com a Área Verde até encontrar o Ponto 13A com a distância de 3,16m em azimuth de 221°42"; deste Ponto deflete a esquerda e segue confrontando com o Residencial Orquídeas registrada na matrícula nº 413.608 até encontrar o Ponto 13B com as seguintes distancias e Azimutes: Do Ponto 13A vai ao Ponto 13B com a distância de 12,55m em azimuth de 113°15"; Do Ponto 13B vai ao Ponto 13C com a distância de 35,28m em azimuth de 112°10"; Deste Ponto deflete a esquerda e segue confrontando com o Residencial Flor de Liz registrada na matrícula nº 413.610 até encontrar o Ponto 11A com a distância de 3,16m em azimuth de 220°35"; deste Ponto deflete a esquerda e segue confrontando com o fundo do imóvel nº 4 de propriedade de Nagib Matte Merhej, com o nº 3 de propriedade de José Gonzáles Parada e com o fundo do nº 77 da Rua Luiz Madrazo de propriedade de Israel Raimundo da Silva, com a extensão de 36,25m em Azimute de 292°10' até encontrar o Ponto 12, Deste Ponto segue confrontando com o final da rua Luis Madrazo, com a extensão de 13,48m e Az=293°15', até encontrar o Ponto 13; De onde teve origem a presente descrição, encerrando a área de 143,40m², pelo valor de R\$ 1.000,00; c) conforme a averbação nº 790, feita em 18/03/2016, na matrícula nº 413.608 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo termo de reabilitação para o uso declarado nº 0340/2016, datado de 08 de março de 2016, expedido pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, já qualificada, subscrito por Maria da Glória Figueiredo do Setor de Gestão de Recursos para Investigação e Remediação de áreas Contaminadas, e a teor do disposto no Artigo 27, inciso II, da Lei 13.577, de 08/07/2009, e no artigo 54, inciso II, do Decreto 59.263, de 05/06/2013, **o terreno condominial**, com base no Despacho nº 097/CAAA/16, apenso ao Processo CETESB nº 33/01414/07, **foi considerado reabilitado para uso residencial**, sem medidas de controle institucional; e, d) conforme o registro nº 195, feito em 19/05/2015, na matrícula nº 413.608 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 27 de março de 2015, 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, **CARLOS ANDRE CRUZ**, solteiro, já qualificado, **alienou fiduciariamente o imóvel, em garantia**, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-

- Continua na ficha 02 -



11RI 01452075

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula

427.586

ficha

02

Continuação

04, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, com a **interveniência** da construtora e fiadora **CONSTRUTORA TENDA S/A.**, CNPJ/MF nº 71.476.527/0001-35, com sede nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 18º andar, parte, Pinheiros, pelo valor de R\$139.999,98, pagável por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais anuais à taxa nominal de 6,6600% e efetiva de 6,8671%, vencendo-se a primeira no mês subsequente, no mesmo dia correspondente ao do contrato, sendo as prestações e o saldo devedor reajustáveis na forma do título. Figura como **incorporadora a JARDIM SÃO LUIZ SPE INCORPORADORA LTDA.**, já qualificada. 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\$175.000,00.

Data da matrícula:

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
MARCIO TADEU BRETERNITZ CARDOSO:27365626828
Hash: 7AD2791590ADF6B592DB6A0BCFF24AE9
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Av.2/427.586:- REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.148.808 - 09/05/2016)

Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço, conforme faculta o item 55, 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
MARCIO TADEU BRETERNITZ CARDOSO:27365626828
Hash: 7AD2791590ADF6B592DB6A0BCFF24AE9
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Av.3/427.586: CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.452.075 - 16/02/2023)

Pelo requerimento de 14 de novembro de 2025, foi autorizada a presente averbação a fim de constar **que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte 166.249.0971-3**, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 24/11/2025, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data: 03/12/2025

Selo digital: 111179331000000258836825U

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada

CAROLINE LIMA COSTA.

CELSON APARECIDO LEITE BARROSO
Escrevente Autorizado

Continua no verso



11RI 01452075

111179.2.0427586-40

matricula

427.586

ficha

02

verso

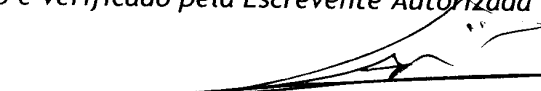
Av.4/427.586: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.452.075 - 16/02/2023)

Pelo requerimento de 14 de novembro de 2025, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 29 de setembro 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\$225.374,00, 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: 03/12/2025

Selo digital: 1111793310000002588369255

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada


CAROLINE LIMA COSTA. CELSO APARECIDO LEITE BARROSO
Escrevente Autorizado

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NA PRÓXIMA PÁGINA ➡



11RI 01452075

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 09/12/2025. 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, 09 de Dezembro 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>



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: W88ET-JH2UX-XEB5B-TDQJF

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Thamires Potira De Jesus Santos (CPF 403.541.458-19)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/W88ET-JH2UX-XEB5B-TDQJF>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>