



11RI 01581189

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: 111179.2.0503264-83

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

CNS Nº 11.117-9

matrícula
503.264ficha
01São Paulo, **27 de novembro de 2023.**

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 102, localizado no 1º pavimento do **SUBCONDOMÍNIO 3 - BLOCO 3**, integrante do empreendimento denominado "**LAZÚLI**", situado na Rua Professor Clemente Pinho, nº 494, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 34,994m², a área comum de 20,193m², (sendo 11,680m² de área coberta e 8,513m² de área descoberta), perfazendo a área total de 55,187m², a área total edificada de 46,674m², correspondendo a fração ideal de 0,001414 no solo e nas demais partes do condomínio. Unidade destinada a Habitação de Interesse Social - HIS-2, 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 2.111, feito na matrícula nº 181.320, deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTE: 087.462.0001-0, em área maior.

PROPRIETÁRIO: MATHEUS BORGES DUARTE, RG nº 507864086-SSP/SP, CPF/MF nº 392.881.468-06, brasileiro, solteiro, maior, corretor de imóveis, seguros, títulos e valores, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Altino Martins da Vitória, nº 426, Joanópolis.

REGISTROS ANTERIORES:- R.2.092/Matr. 181.320, feito em 09/08/2022; e R.2.513/Matr. 181.320, feito nesta data, deste Serviço Registral.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: ELDER HAGA

Hash: 1494269-3151FD19-5E44-4C6E-B5B2-00230B671C7B

Av.1/503.264: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.494.269 - 13/11/2023)

a) Conforme averbação nº 13, feita em 31 de agosto de 2020, na matrícula nº 181.320, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento e memorial de 06 de agosto de 2020, referente à incorporação imobiliária do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO LAZÚLI**", promovido pela proprietária e incorporadora **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, CNPJ nº 09.625.762/0001-58, com sede nesta Capital na Rua Álvares Penteado, nº 61, 1º andar, sala 01, 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 2020/07741-00, emitido em 21 de agosto de 2020 no processo nº 6066.2019/0006853-9, procede-se a presente para constar que no terreno onde será erigido o empreendimento haverá **04 (quatro) áreas destinadas à Reserva de Calçada ao Município, perfazendo um total 1.642,66m²**, com as seguintes designações: **Área 1 – Reserva de Calçada no alinhamento da Rua Professor Soriano Magalhães, com uma área de 714,39m²; Área 2 – Reserva de Calçada no alinhamento da Rua Professor Clemente Pinho, com uma área de 128,34m²; Área 3 – Reserva de Calçada no alinhamento da Rua Edson Carneiro, com uma área de 700,25m²; e Área 4 – Reserva de Calçada no alinhamento da Rua Engenheiro**

Continua no verso



11RI 01581189

matricula

503.264

ficha

01

verso

Francisco Pitta Britto, com uma área de 99,68m², com as descrições constantes da referidas averbação; e b) Conforme o registro nº 2.093, feito em 09/08/2022, na matrícula nº 181.320, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 30 de junho de 2022, 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, **MATHEUS BORGES DUARTE**, solteiro, já qualificado, **alienou fiduciariamente**, em garantia, o imóvel, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, tendo como **construtora e fiadora** a **CONSTRUTORA TENDA S/A**, CNPJ nº 71.476.527/0001-35, com sede nesta Capital na Rua Boa Vista, nº 280, pavimentos 8º e 9º, Centro, e ainda, como **interveniente incorporadora, entidade organizadora e fiadora**, a **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, CNPJ nº 09.625.762/0001-58, com sede nesta Capital na Rua Boa Vista, nº 280, pavimentos 8º e 9º, Centro, pelo valor de R\$166.970,88, pagável por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais anuais à taxa nominal de 7,1600% e efetiva de 7,3997%, vencendo-se a primeira em 08/08/2022, 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\$217.000,00.

Data da matrícula.

(Selo digital: 111179331000000170357923C)

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: ELDER HAGA

Hash: 1494269-3151FD19-5E44-4C6E-B5B2-00230B671C7B

Av.2/503.264: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.494.269 - 13/11/2023)

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.

(Selo digital: 111179311000000170358123V)

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: ELDER HAGA

Hash: 1494269-3151FD19-5E44-4C6E-B5B2-00230B671C7B

Continua na ficha 02



11RI 01581189

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

CNM

111179.2.0503264-83

Matricula

503.264

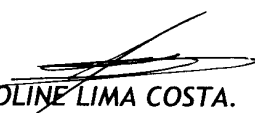
Ficha

02

Av.3/503.264: ATUALIZAÇÃO CADASTRAL (Prenotação nº 1.581.189 - 17/03/2025)
Pelo requerimento de 26 de janeiro de 2026, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que: a) à vista da matrícula 181.320, o **empreendimento Condomínio Lazúli**, do qual o imóvel desta matrícula é parte integrante, está localizado nas Ruas Professor Clemente Pinho, Professor Soriano Magalhães, Engenheiro Francisco Pitta Brito e Edson Carneiro; b) o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte 087.462.0417-2; e c) o empreendimento do qual o imóvel é parte integrante, é atualmente lançado pelo nº 337 da Rua Professor Soriano Magalhães, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 28/01/2026, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.
Data: 09/02/2026

Selo digital: 1111793310000002663970263

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada


CAROLINE LIMA COSTA.

Av.4/503.264: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.581.189 - 17/03/2025)
Pelo requerimento de 26 de janeiro de 2026, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 10 de dezembro 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\$228.824,70, 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: 09/02/2026

Selo digital: 1111793310000002663971261

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada


CAROLINE LIMA COSTA.**ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NO VERSO →**



11RI 01581189

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 13/02/2026. 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 registraes 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, 13 de Fevereiro de 2026

*Thamires Potira de Jesus Santos
Escrivente 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>



1111793910000002248712252



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: NZC7N-Q66V7-8VKAB-4MME5

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/NZC7N-Q66V7-8VKAB-4MME5>

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

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