



Valide aqui
este documento



11RI 01495656



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: 111179.2.0466767-61

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matricula

466.767

ficha

01

São Paulo, **15 de fevereiro de 2021.**

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 75, localizado no 7º pavimento da **TORRE 5**, integrante do empreendimento denominado **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MÁXIMO ZONA SUL"**, situado na Rua Carlos Magalhães nº 400, e Rua Clodomiro de Oliveira, da Vila Andrade, no 29º Subdistrito Santo Amaro, com a área total privativa de 42,64m² e a área comum de 59,78m², já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 102,42m², correspondendo o coeficiente de proporcionalidade equivalente a 0,00254896. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 1184 feito na matrícula nº 424.168 deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTE:- 169.119.0041-6, 169.119.0040-8, 169.119.0039-4, 169.119.0038-6, 169.119.0037-8, 169.119.0036-1, 169.119.0035-1, 169.119.0034-3, 169.119.0033-5, 169.119.0032-7, 169.119.0031-9, 169.119.0030-0, 169.119.0029-7, 169.119.0028-9, 169.119.0090-4 e 169.119.0087-4, em área maior.

PROPRIETÁRIO:- MARCELO ADRIANO FILIE, RG nº 245987897-SSP/SP, CPF/MF nº 266.803.568-65, brasileiro, solteiro, maior, administrador, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Max Satzke, nº 11, casa 2, Parque Santo Antonio.

REGISTRO ANTERIOR:- R.1021/M.424.168, feito em 09/09/2019; e R.1499/M.424.168, feito nesta data, deste Serviço Registral.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
JOSE PINHO:95080619872*

*Hash: A4EDDF1163E355A4122199BB11AEF516
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Av.1/466.767: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.336.142 - 18/01/2021)

I) Conforme averbação nº 5, feita em 18/04/2018, na matrícula nº 424.168 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento de 09 de abril de 2018, e de conformidade com o Parecer Técnico nº 028/16/CA, emitido em 29/06/2016, Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - CETESB, no processo nº 33/10275/15, consta que, **a partir dos resultados apresentados no relatório, foi constatada a contaminação das águas subterrâneas por TCE**, sendo que nas etapas de investigação detalhada foram observadas contaminação do solo (cobre) e águas subterrâneas (TCE e ferro) e avaliação de riscos foram observados riscos acima dos níveis aceitáveis para contato dérmico e ingestão de águas subterrâneas contaminadas com TCE, inalação de vapores de TCE em ambientes fechados, partir das águas subterrâneas. Desta forma, no plano de intervenção de abril de 2015, foram propostas as seguintes medidas de intervenção: a) Construção de empreendimento residencial com 6 blocos de apartamentos, com 2 níveis de sobressolo (garagem); b) Remoção e destinação adequada do solo contaminado com cobre; c) Remediação da água subterrânea contaminada com TCE, utilizando a técnica "ozone sparging" e

Continua no verso

Integram a circunscrição imobiliária. Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y9MT4-3PGAY-2VSPK-9BUZ5>

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 01495656

Valide aqui
este documento

CNM: 111179.2.0466767-61

matrícula
466.767ficha
01
verso

possivelmente "soil flushing"; d) Estabelecimento de área de restrição de uso das águas subterrâneas; e, e) Monitoramento para encerramento. No PT 08/15/CA foi recomendada a inclusão da técnica de extração de vapores do solo, associado ao sistema de "ozone sparging". Também foi recomendada a instalação de poços de monitoramento de vapores para avaliar a eficiência e eficácia dos sistemas de remediação e também para o monitoramento de encerramento. No plano de intervenção de outubro de 2015, foram propostas as seguintes medidas de intervenção: a) Construção de empreendimento residencial com 6 blocos de apartamentos, com 3 níveis de sobressolo (garagem); b) Remoção e destinação adequada do solo contaminado com cobre; c) Remediação da água subterrânea contaminada com TCE, utilizando a técnica "ozone sparging" e possivelmente "soil flushing", com sistema SVE associado; d) Estabelecimento de área de restrição de uso das águas subterrâneas; e, e) Monitoramento para encerramento (água e vapores do solo). O parecer técnico é favorável ao plano de intervenção para reutilização, de outubro de 2015, que deverá ser executado conforme cronograma apresentado; **II)** conforme averbação nº 6, feita em 24/04/2018, na matrícula nº 424.168 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento de 13 de abril de 2018, da **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, 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, consta, de ofício, que conforme "relatório de investigação confirmatória" de dezembro de 2012, elaborado pela empresa BTX Geologia e Meio Ambiente, apensado ao Processo CETESB nº 33/10275/15, foi constatado que o terreno condominial encontra-se contaminado sob investigação, contaminação ocasionada por solventes clorados. Consta do referido requerimento que o proprietário do imóvel em questão foi notificado, por correspondência eletrônica, apensada ao Processo 33/10275/15, acerca desta averbação; **III)** conforme o registro nº 1022, feito em 09/09/2019, na matrícula nº 424.168 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 23 de julho de 2019, 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, MARCELO ADRIANO FILIE**, solteiro, já qualificado, **alienou fiduciariamente o imóvel, em garantia, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, tendo como **interveniente construtora/fiadora a CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A.**, CNPJ/MF nº 08.797.760/0001-83, com sede nesta Capital, na Rua Funchal nº 411, 13º andar, conjunto 132-D, Vila Olímpia, e ainda como **interveniente incorporadora a CCISA27 INCORPORADORA LTDA.**, CNPJ/MF nº 21.534.734/0001-20, com sede nesta Capital, na Rua Funchal nº 411, 3º andar, Vila Olímpia, pelo valor de R\$151.955,53, pagável por meio de 360 prestações

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y9MT4-3PGAY-2VSPK-9BUZ5>



Valide aqui
este documento



11RI 01495656

CNM: 111179.2.0466767-61

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula
466.767

ficha
02

Continuação

mensais e sucessivas, com juros contratuais anuais à taxa nominal de 8,1600% e efetiva de 8,4722%, vencendo-se a primeira em 23/08/2019, sendo as prestações e o saldo devedor reajustáveis 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\$240.000,00.

Data da matrícula.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

JOSE PINHO:95080619872

Hash: A4EDDF1163E355A4122199BB11AEF516

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.2/466.767: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.336.142 - 18/01/2021)

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

JOSE PINHO:95080619872

Hash: A4EDDF1163E355A4122199BB11AEF516

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.3/466.767: ÁREA CONTAMINADA / REABILITADA (Prenotação nº 1.380.824 - 29/10/2021)

Pela carta 199/2021/ICRR de 27 de outubro de 2021, expedida pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, CNPJ/MF nº 43.776.491/0001-70, com sede nesta Capital, na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, Alto de Pinheiros, 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, subscrito pelo Gerente do Setor de Reutilização e Reabilitação de Áreas Contaminadas, Eng. Thiago Marcel Campi, é feita a presente averbação para constar que de acordo com o Processo Digital CETESB.043676/2020-20, o terreno condominial do qual o imóvel desta matrícula é parte integrante, foi contaminado por solventes clorados, certificando, que a teor do disposto no artigo 27, inciso II, da Lei 13.577 de 08/07/2009, e no artigo 54, § 2º, do Decreto 59.263 de 05/06/2013, o terreno condominial do qual o imóvel desta matrícula

- Continua no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y9MT4-3PGAY-2VSPK-9BUZ5>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





11RI 01495656

Valide aqui
este documento

matrícula

466.767

ficha

02

verso

é parte integrante, com base na Informação técnica 218/2021/ICRR, apensa ao Processo Digital CETESB. 043676/2020-20, foi considerado **reabilitado para uso residencial**, com o estabelecimento de medida de controle institucional, por meio de restrição de uso das águas subterrâneas, na área delimitada pelas seguintes coordenadas UTM, Fuso 23 K, Datum SAD 69: 321.419 E . 7.385.850 S, 321.547 E . 7.385.769 S, 321.512 E . 7.385.693 S, 321.383 E . 7.385.776 S, Aquífero: Poroso/Livre, Área: 14.091m², Profundidade: 27m, Volume: 380.462m³.
Data: 16 de novembro de 2021.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ANDERSON FERRARI LOPES:18373315888

Hash: D7FED8245EE67F0B7B384B912F046488

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.4/466.767: CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.495.656 - 24/11/2023)

Pelo requerimento de 31 de outubro de 2025, foi autorizada a presente averbação a fim de constar **que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte 169.119.0953-7**, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 04/11/2025, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.
Data: 11/11/2025

Selo digital: 111179331000000256091225B

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada


CAROLINE LIMA COSTA.

Av.5/466.767: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.495.656 - 24/11/2023)

Pelo requerimento de 31 de outubro de 2025, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 13 de agosto 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\$240.000,00, 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

Continua na ficha 03



Valide aqui
este documento



11RI 01495656



11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

CNM

111179.2.0466767-61

Matrícula

466.767

Ficha

03

eletrônico (incluído pela Lei nº 13.465, de 2017), as datas, horários e locais dos leilões a serem efetuados.

Data: 11/11/2025

Selo digital: 111179331000000256431125L

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada


CAROLINE LIMA COSTA.

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme dispõe o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 6015/73, 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 17/11/2025. 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 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, 17 de Novembro 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>



1111793910000001700967230

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

