



11RI 01506331

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

matrícula

499.119

ficha

01

São Paulo, 05 de setembro de 2023.

IMÓVEL: - **APARTAMENTO nº 197**, localizado no 19º pavimento do empreendimento denominado "**POTIGUARA**", situado na Rua Nazaré Menezes, 727, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 42,120m², área comum de 35,526m² (sendo 12,757m² de área comum coberta e 22,769m² de área comum descoberta), área total edificada de 54,877m², perfazendo a área total de 77,646m², correspondendo à fração ideal de 0,005189 no solo. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 557, feito na matrícula nº 420.354, deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTE: 184.208.0094-4, em área maior.

PROPRIETÁRIO: **OZEIAS PRAÇA DE ALMEIDA**, RG nº 41.055.803-5-SSP/SP, CPF/MF nº 305.173.228-11, brasileiro, solteiro, maior, trabalhador de construção civil, residente e domiciliado em Taboão da Serra, neste Estado, na Rua Rogério Nuvolará, nº 10, Jardim Santa Cruz.

REGISTROS ANTERIORES: - R.431/Matr. 420.354, feito em 17/11/2021; e R.705/Matr. 420.354, feito nesta data, deste Serviço Registral.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: ELDER HAGA

Hash: MAT1481341-1D013FE7-CC9A-4C24-A297-39C5CDC42E9A

Av.1/499.119: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.481.341 - 23/08/2023)

1) Conforme averbação nº 9, feita em 14 de janeiro de 2021, na matrícula nº 1.481.341, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento e memorial de 04 de novembro de 2020, referente à incorporação imobiliária do empreendimento denominado "**POTIGUARA**", promovido pela proprietária e incorporadora **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, CNPJ nº 09.625.762/0001-58, com sede nesta Capital na Rua Boa Vista, nº 280, 8º e 9º andares, 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 2021/00018-00, emitido em 08 de janeiro de 2021 no processo nº 6068.2020-0000383-9, procede-se a presente para constar que: **a) No terreno haverá 01 (uma) área destinada à Reserva de Calçada ao Município, no alinhamento da Rua Nazaré Menezes, com uma área de 351,05m²**, conforme descrição constante da referida averbação; **b) No terreno haverá uma Área de Preservação Permanente "APP" de 2.762,02m²**, devidamente demonstrada no projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de São Paulo, a qual deverá ser mantida e respeitada pelos Condôminos, conforme descrição constante da referida averbação; e **c) No terreno existe uma Faixa Non Aedificandi (FNA), com área total de 313,62m²**, conforme descrição constante da referida averbação; e 2) Conforme o registro nº 432, feito em 17/11/2021, na matrícula nº 420.354, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento

Continua no verso

.ON

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 - 09/09/2024 13:38

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash c336c7b7-96c3-471e-989f-aceca483f2ad

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 01506331

matricula

499.119

ficha

01

verso

particular de 22 de outubro 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, **OZEIAS PRAÇA DE ALMEIDA**, solteiro, já qualificado, **alienou 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 **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, 8º e 9º andares, Centro, e ainda, como **interveniente 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, 8º e 9º andares, Centro, pelo valor de R\$146.420,37, 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 23/11/2021, 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\$200.000,00.

Data da matrícula.

(Selo digital: 111179311000000162114823S)

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: ELDER HAGA

Hash: MAT1481341-1D013FE7-CC9A-4C24-A297-39C5CDC42E9A

Av.2/499.119: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.481.341 - 23/08/2023)

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: 111179331000000162114923M)

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: ELDER HAGA

Hash: MAT1481341-1D013FE7-CC9A-4C24-A297-39C5CDC42E9A

Continua na ficha 02

ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por THAMIRES POTIRA DE JESUS SANTOS - 09/09/2024 13:38



11RI 01506331

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

CNM

111179.2.0499119-05

Matrícula

499.119

Ficha

02

Av.3/499.119: CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.506.331 - 08/02/2024)

Pelo requerimento de 21 de agosto de 2024, foi autorizada a presente averbação a fim de constar **que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte nº 184.208.1063-1**, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 26/08/2024, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data: 04/09/2024

Selo digital: 111179331000000201028724P

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: CAROLINE LIMA COSTA

Hash: 1506331-4B6C4603-6108-472F-8177-2DF2D43C4506

Av.4/499.119: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.506.331 - 08/02/2024)

Pelo requerimento de 21 de agosto de 2024, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 21 de junho de 2024, 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\$207.735,03, 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: 04/09/2024

Selo digital: 111179331000000201028824N

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: CAROLINE LIMA COSTA

Hash: 1506331-4B6C4603-6108-472F-8177-2DF2D43C4506

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NO VERSO ➡

.ONF

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.brServiço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por THAMIREZ POTIRA DE JESUS SANTOS - 09/09/2024 13:38

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash c396c7b7-96c3-471e-989f-aceca483f2ad



11RI 01506331

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, 09 de Setembro de 2024

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>



111179391000000177317924S

11RI

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por THAMIRES POTIRA DE JESUS SANTOS - 09/09/2024 13:38