



11RI 01524601

Valide aqui  
este documento

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:  
CNSM: 111179.2.0487645-89

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

CNS Nº 11.117-9

matrícula

487.645

ficha

01

São Paulo, 21 de novembro de 2022.

**IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 23**, localizado no 2º pavimento do **BLOCO 1**, integrante do empreendimento denominado "**MIRARI**", situado na Estrada dos Mirandas, nºs 315 e 321, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 42,100m², a área comum de 25,065m², (sendo 11,965 de área coberta e 13,100m² de área descoberta), área total edificada de 54,065m², perfazendo a área total de 67,165m², correspondendo-lhe uma fração ideal no solo de 0,003215. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 922, feito na matrícula nº 456.902, deste Serviço Registral.

**CONTRIBUINTE:** 171.298.0054-1, 171.298.0055-1, 171.298.0056-8, 171.298.0057-6, 171.298.0064-9 e 171.298.0202-1, em área maior.

**PROPRIETÁRIA: ROSEMEIRE DA SILVA TRINDADE**, RG nº 443871371-SSP/SP, CPF nº 352.580.418-08, brasileira, solteira, maior, recepcionista, residente e domiciliada nesta Capital, na Avenida Andrea Pisano, nº 31, Bloco 12, apto 31, Parque Regina.

**REGISTROS ANTERIORES:-** R.164/Matr. 456.902, feito em 28/08/2020; e R.941/Matr. 456.902, feito nesta data, deste Serviço Registral.

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

*Escrevente autorizado: ELDER HAGA*

*Hash: M1439134-8E2DD8BF-81F1-433A-AA84-28B36C5F3CE8*

**Av.1/487.645: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.439.134 - 14/11/2022)**

1) Conforme averbação nº 1, feita em 05 de janeiro de 1982, na matrícula nº 110.295, verifica-se que consta do processo de loteamento, registrado sob o nº 3 nas matrículas nºs 84.060 e 84.061 deste Serviço Registral, que **o imóvel, objeto da matrícula nº 456.902, deste Serviço Registral, está gravado com uma faixa "non aedificandi", com a área de 595,63m²**, com a descrição constante da referida averbação; 2) Conforme averbação nº 4, feita em data de 05 de março de 2020 na matrícula nº 456.902 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento e memorial datados de 20 de janeiro de 2020, referente à incorporação imobiliária do empreendimento denominado "**MIRARI**", 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 Pavimentos, 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 2019/13688-00, emitido em 03 de setembro de 2019 no processo nº 6068.2019-0001094-9, procede-se a presente para constar que: **a) no terreno condominial há uma Área de Preservação Permanente - APP de 1.786,24m²**, devidamente demonstrada no projeto aprovado pela PMSP, a qual deverá ser mantida e respeitada pelos condôminos, com a descrição constante na referida averbação; **b)**

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3FUXP-4UND2-PPBV4-7W4ZM>Integram a circunscrição imobiliária:  
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.

01524601

Pág:00001 /00004

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital



11RI 01524601

Valide aqui  
este documentomatrícula  
**487.645**ficha  
**01**  
verso

no terreno condominial existe uma **Faixa Non Aedificandi, com uma área de 307,84m<sup>2</sup>**, com a descrição constante na referida averbação; e c) no terreno condominial existe uma **área reservada para alargamento de calçada, com uma área de 231,25m<sup>2</sup>**, com a descrição constante na referida averbação; e 3) Conforme o registro nº 165, feito em 28/08/2020, na matrícula nº 456.902, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 11 de agosto 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, **ROSEMEIRE DA SILVA TRINDADE**, solteira, já qualificada, **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 **fiadora e construtora a CONSTRUTORA TENDA S/A**, CNPJ nº 71.476.527/0001-35, com sede nesta Capital na Rua Álvares Penteado, nº 61, Centro, pelo valor de R\$97.193,06, pagável por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais anuais à taxa nominal de 5,0000% e efetiva de 5,1161%, vencendo-se a primeira em 10/09/2020, 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 da devedora. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$215.000,00.

**Data da matrícula.***Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.**Escrevente autorizado: ELDER HAGA**Hash: M1439134-8E2DD8BF-81F1-433A-AA84-28B36C5F3CE8***Av.2/487.645: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.439.134 - 14/11/2022)**

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: ELDER HAGA**Hash: M1439134-8E2DD8BF-81F1-433A-AA84-28B36C5F3CE8***Continua na ficha 02**Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3FUXP-4UND2-PPBV4-7W4ZM>



11RI 01524601

Valide aqui este documento



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

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

CNM

111179.2.0487645-89

Matricula

487.645

Ficha

02

**Av.3/487.645: CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.524.601 – 21/05/2024)**

Pelo requerimento de 13 de outubro de 2025, foi autorizada a presente averbação a fim de constar **que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte 171.298.0498-9**, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 16/10/2025, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data: 23/10/2025

Selo digital: 111179331000000253514325N

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada

FABIANA SILVA CAVALLERO.

**Av.4/487.645: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.524.601 – 21/05/2024)**

Pelo requerimento de 13 de outubro de 2025, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 25 de julho de 2025, que informa sobre a intimação da fiduciante e quanto ao decurso do prazo de 15 dias sem que tivesse ocorrido a purgação da mora em que foi constituída 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\$226.673,76, 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 à devedora, 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: 23/10/2025

Selo digital: 111179331000000253514425L

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada

FABIANA SILVA CAVALLERO.

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NO VERSO ➡

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3FUXP-4UND2-PPBV4-7W4ZM>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ri digital





Valide aqui  
este documento



11RI 01524601

*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 28/10/2025. 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, 28 de Outubro de 2025

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](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>



11117939100000189233724S

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3FUXP-4UND2-PPBV4-7W4ZM>