



11RI 01595469

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:

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

São Paulo, 12 de julho de 2024

CNM

111179.2.0511869-70

Matrícula

511.869

Ficha

01

IMÓVEL: **APARTAMENTO nº 101**, localizado no 1º pavimento do **BLOCO 1**, integrante do empreendimento denominado "**ALLEGRO CAMPO LIMPO**", situado na Rua Januário Zíngaro, nº 317, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 43,335m², a área comum de 23,048m², (sendo 12,872m² de área coberta e 10,176m² de área descoberta), área total edificada de 56,207m², perfazendo a área total de 66,383m², correspondendo-lhe à um coeficiente de proporcionalidade e a uma fração ideal de 0,002451 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 1.207, feito na matrícula nº 468.812, deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTES: 168.093.0032-4 e 168.093.0033-2, em área maior.

PROPRIETÁRIO: **JEFFERSON FRANCISCO FAUSTINO DE OLIVEIRA**, RG nº 401805335-SSP/SP, CPF/MF nº 330.833.958-76, brasileiro, solteiro, maior, mecânico de manutenção de veículos automotores e maquinas, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Alto Corumbiara Antigo, nº 19, Jardim Brasília.

REGISTROS ANTERIORES: R.11/Matr. 468.812, feito em 21/09/2021; e R.1.214/Matr. 468.812, feito nesta data, deste Serviço Registral.

Av.1/511.869: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.531.813 - 01/07/2024)

a) Conforme averbação nº 3, feita em 14 de junho de 2021, na matrícula nº 468.812, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento e memorial datados de 20 de maio de 2021, referente à incorporação imobiliária do empreendimento denominado "**ALLEGRO CAMPO LIMPO**", 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 2021/02674-00, emitido em 17 de maio de 2021 no processo nº 6068.2020/0002003-2, procede-se a presente para constar que no terreno haverá **01 (uma) área destinada à Reserva de Calçada ao Município, perfazendo uma área total de 228,95m²**, conforme descrição contida na mencionada averbação; e **b)** Conforme o registro nº 12, feito em 21/09/2021, na matrícula nº 468.812, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 20 de agosto 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, **JEFFERSON FRANCISCO FAUSTINO DE OLIVEIRA**, 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

Continua no verso



11RI 01595469

Matrícula

511.869

Ficha

01

Verso

CNM

111179.2.0511869-70

Brasília-DF, tendo como **interveniente fiadora e entidade organizadora a 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 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, Centro, Pav. 8 e 9, pelo valor de R\$124.637,55, 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 20/09/2021, 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\$217.000,00.

Data: 12/07/2024

Selo digital: 111179331000000194352124L

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: ELDER HAGA

Hash: M1531813-8E27A7FB-D70C-4CDA-AB80-D624287C4319

Av.2/511.869: REFERÊNCIA - DESTINAÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL (Prenotação nº 1.531.813 - 01/07/2024)

Pelo requerimento de 27 de maio de 2024, foi solicitada a presente averbação a fim de constar que a unidade habitacional descrita nesta matrícula foi produzida utilizando os benefícios urbanísticos e fiscais previstos na Lei Municipal nº 16.050/2014, caracterizando a adesão ao regime jurídico próprio, sendo classificada com a tipologia de **HIS-2**, tendo sido destinada a família com o perfil de renda declarado no licenciamento do empreendimento, nos termos do artigo 47, §1º, inciso I, da mencionada Lei Municipal, regulamentada pelo Decreto Municipal nº 63.130/2024.

Data: 12/07/2024

Selo digital: 1111793310000001940786244

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: ELDER HAGA

Hash: M1531813-8E27A7FB-D70C-4CDA-AB80-D624287C4319

Av.3/511.869: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.531.813 - 01/07/2024)

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.

Continua na ficha 02



11RI 01595469

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

CNM

111179.2.0511869-70

Matrícula

511.869

Ficha

02

Data: 12/07/2024

*Selo digital: 1111793110000001940787246
Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.
Escrevente autorizado: ELDER HAGA
Hash: M1531813-8E27A7FB-D70C-4CDA-AB80-D624287C4319*

Av.4/511.869: CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.595.469 – 27/05/2025)

Pelo requerimento de 24 de outubro de 2025, foi solicitada a presente averbação a fim de constar **que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte nº 168.093.0273-4**, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 28/10/2025, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data: 04/11/2025

*Selo digital: 1111793310000002550303250
Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada*


FABIANA SILVA CAVALLERO.

Av.5/511.869: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.595.469 – 27/05/2025)

Pelo requerimento de 24 de outubro de 2025, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 04 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 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 do credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, tendo sido atribuído como valor consolidado da dívida objeto da cobrança a importância de R\$229.133,65, 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, o credor fiduciário 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: 04/11/2025

*Selo digital: 111179331000000255030425M
Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada*


FABIANA SILVA CAVALLERO.

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NO VERSO →

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/89Q6U-JD2E3-UZEHT-ZW9UT>.





11RI 01595469

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 07/11/2025. 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 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.

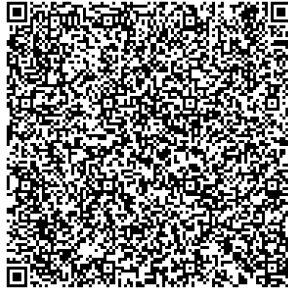
São Paulo, 07 de Novembro de 2025

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>



11117939100000232991725Q



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 89Q6U-JD2E3-UZEHT-ZW9UT

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/89Q6U-JD2E3-UZEHT-ZW9UT>

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

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