



11RI 01470739

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

matricula

478.350

ficha

01

São Paulo, **22 de março de 2022.**

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 133, localizado no 13º pavimento da **TORRE 2**, integrante do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DEZ VILA DAS BELEZAS 2**", situado na Rua Joaquim Nunes Teixeira, nº 236, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área total privativa de 40,80m², área comum total de 16,7676m², sem o direito ao uso de vaga para carro na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área real total de 57,5676m², correspondendo o coeficiente de proporcionalidade equivalente a 0,00290552. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 1.020, feito na matrícula nº 449.296, deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTE: 122.004.0070-4, em área maior.

PROPRIETÁRIO: RICARDO MAURENTE FERREIRA, RG nº 30.807.161-X-SSP/SP, CPF/MF nº 217.820.388-41, brasileiro, solteiro, maior, segurança, residente e domiciliado nesta Capital, na Estrada do Campo Limpo, nº 5785, Torre, apartamento 125, Pirajussara.

REGISTROS ANTERIORES:- R.764/Matr. 449.296, feito em 18/06/2020; e R.1.319/Matr. 449.296, feito nesta data, deste Serviço Registral.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ELDER HAGA:16754715847

Hash: CB83BAA4C162BB92FDC38C05C3F26A2D

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

Av.1/478.350: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.396.550 - 15/02/2022)

A) Conforme averbação nº 4, feita em 24/09/2019, na matrícula nº 449.296, verifica-se que pelo requerimento e memorial de 27 de agosto de 2019, referente à incorporação imobiliária do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DEZ VILA DAS BELEZAS 2**", promovido pela proprietária e incorporadora **CCISA45 INCORPORADORA LTDA**, já qualificada, 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 de Edificação Nova nº 2018/18140-00, emitido em 19/10/2018, no processo nº 2018-0026914-1, apostilado em 05/11/2018, no mesmo processo; Alvará de Execução de Edificação Nova nº 2018/21942-00, emitido em 13/12/2018, no processo nº 2018-0121553-3; e Projeto Modificativo de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova nº 2018/18140-02, emitido em 14/02/2019, no processo nº 2018-0121553-3, apostilado em 26/03/2019 no mesmo processo, procede-se a presente para constar que no terreno condominial há uma área de 89,12m², reservada para "Alargamento de calçada", em atendimento ao artigo 11 do Decreto 57.377/16, com a seguinte descrição: "inicia-se no ponto 1a, mede 31,77m de frente, até encontrar o ponto 2a, olhando o terreno, no lado direito a divisa faz com o alinhamento um ângulo interno de 90°00'00" e mede 2,80m até encontrar o ponto 2b, confrontando neste trecho com a faixa reservada Para Alargamento De Calçada Do Lote 3; deste ponto deflete a esquerda com ângulo

Continua no verso



11RI 01470739

matricula

478.350

ficha

01

verso

interno de 90°00'59" e distância de 31,77m até encontrar o ponto 1b; confrontando neste trecho com a Área Remanescente do Lote 2, deste ponto deflete a esquerda com ângulo interno de 89°59'01" e distância de 2,81m até encontrar o ponto 1a, formando um ângulo interno de 90°00'00" com o segmento inicial, confrontando neste trecho com a Faixa Reservada Para futuro Alargamento De Calçada Do Lote 1, o perímetro acima descrito encerra uma área de 89,12m²". **B)** Conforme o registro nº 765, feito em 18/06/2020, na matrícula nº 449.296, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 08 de maio 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, **RICARDO MAURENTE FERREIRA**, solteiro, já qualificado, alienou fiduciariamente, em garantia, o imóvel, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, tendo como **interveniente construtora e fiadora a CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A**, CNPJ 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 **incorporadora e entidade organizadora a CCISA45 INCORPORADORA LTDA**, CNPJ nº 26.993.258/0001-20, com sede nesta Capital, na Rua Funchal, nº 411, 13º andar, Vila Olímpia, pelo valor de R\$136.161,02, pagável por meio de 354 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais anuais à taxa nominal de 6,5000% e efetiva de 6,6971%, vencendo-se a primeira em 09/06/2020, 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 do devedor. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$205.000,00.

Data da matrícula.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ELDER HAGA:16754715847

Hash: CB83BAA4C162BB92FDC38C05C3F26A2D

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

Av.2/478.350: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.396.550 - 15/02/2022)

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 por

ELDER HAGA:16754715847

Hash: CB83BAA4C162BB92FDC38C05C3F26A2D

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

Continua na ficha 02



11RI 01470739

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

CNM

111179.2.0478350-38

Matrícula

478.350

Ficha

02

Av.3/478.350: PENHORA (Prenotação 1.518.167 - 16/04/2024)

Pela certidão de 16 de abril de 2024, do Juízo de Direito da 9ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro, desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos (processo nº 1066621-53.2023.8.26.0002) da ação de execução civil movida por **CONDOMINIO RESIDENCIAL DEZ VILA DAS BELEZAS 2**, CNPJ/MF nº 46.837.542/0001-14, em face de **RICARDO MAURENTE FERREIRA**, CPF/MF nº 217.820.388-41, **os direitos reais expectativos de aquisição de que o executado é titular sobre o imóvel foram penhorados**, para garantia da dívida de R\$15.127,40, tendo sido nomeado depositário o executado. Consta da certidão que eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.

Data: 29/04/2024

Selo digital: 111179321000000185258324D

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.
Escrevente autorizado: JAMILA SOARES CARVALHO CABRAL
Hash: 1518167-04D9CE37-2C0E-466C-96BD-75855108B043*

Av.4/478.350: CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.470.739 - 19/06/2023)

Pelo requerimento de 07 de maio de 2025, foi autorizada a presente averbação a fim de constar **que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte 122.004.0732-6**, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 02/05/2025, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data: 20/05/2025

Selo digital: 111179331000000232037725H

*Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado ADRIANA CRISTINA ROMANO GODOY FERRAZ; e assinado digitalmente pelo Oficial Plinio Antonio Chagas.
Hash: 1470739-EF32810F-EE07-4254-A925-829B75712C5F*

Av.5/478.350: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.470.739 - 19/06/2023)

Pelo requerimento de 07 de maio de 2025, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 07 de março 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\$214.523,24, sendo certo que, a teor do Artigo 27, § 1º e 2º, da Lei 9.514/97, no prazo de sessenta

Continua no verso



11RI 01470739

Matrícula

478.350

Ficha

02

Verso

CNM

111179.2.0478350-38

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: 20/05/2025

Selo digital: 111179331000000232037825F

Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado ADRIANA CRISTINA ROMANO GODOY FERRAZ; e assinado digitalmente pelo Oficial Plinio Antonio Chagas.

Hash: 1470739-EF32810F-EE07-4254-A925-829B75712C5F

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NA PRÓXIMA PÁGINA ➡



11RI 01470739

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, 23 de Maio de 2025

Matheus Breternitz
Escrivente Autorizado

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>