



11RI 01505610

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: 111179.2.0479616-23

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

CNS Nº 11.117-9

matricula

479.616

ficha

01

São Paulo, 20 de abril de 2022.

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 05, localizado no pavimento térreo do **BLOCO 1**, integrante do empreendimento denominado "**BELA MARAJOARA**", situado na Rua Miguel Yunes, nº 735, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 34,140m², a área comum de 22,429m², (sendo 9,878m² de área coberta e 12,551m² de área descoberta), área total edificada de 44,018m², perfazendo a área total de 56,569m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,001738. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 1.367, feito na matrícula nº 451.817, deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTE: 162.001.3312-2, em área maior.

PROPRIETÁRIO: **LEONARDO MORENO SANTANA**, RG nº 29.266.405-9-SSP/SP, CPF/MF nº 319.677.858-48, brasileiro, solteiro, maior, porteiro de edifício, ascensorista, garagista e faxineiro, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Tomas Teixeira, nº 83, Vila Constança.

REGISTROS ANTERIORES:- R.264/Matr. 451.817, feito em 13/11/2019; e R.1.371/Matr. 451.817, feito nesta data, deste Serviço Registral.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ELDER HAGA:16754715847

Hash: CB13D5318A75C4ECCB674008F6FEDB38

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

Av.1/479.616: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.405.572 - 18/04/2022)

A) Conforme averbação nº 3, feita em 21 de maio de 2019, na matrícula nº 451.817, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento e memorial datados de 26 de abril de 2019, referente à incorporação imobiliária do empreendimento denominado "**BELA MARAJOARA**", promovido pela proprietária e incorporadora **TENDA 46 SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO 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 2019/04644-00, emitido em 28 de março de 2019 e seu Apostilamento nº 2019/04644-01, emitido em 15 de abril de 2019, ambos no processo nº 2018/0058557-4, procede-se a presente para constar a existência de uma área reservada para alargamento de calçada e uma área de APP, inseridas na área comum do condomínio, sendo: **a) Área reservada para "Alargamento de calçada"**, com área de superfície de 35,90m², cuja descrição consta da mencionada averbação; e, **b) Área de Preservação Permanente - "APP"**, a qual deverá ser mantida e respeitada pelos condôminos, com a área de superfície de 2.642,74m², cuja descrição consta da mencionada averbação; **B)** Conforme averbação nº 5, feita em 11 de junho de 2019, na matrícula nº 451.817, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo termo nº 034/2019/ICRR de 06 de junho de 2019, expedido pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, CNPJ/MF nº 43.776.491/0001-70, com sede nesta Capital, na Avenida Professor

- Continua no verso -



11RI 01505610

CNM: 111179.2.0479616-23

matricula

479.616

ficha

01
verso

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, foi solicitada a presente averbação para constar que conforme "Relatório de Investigação Confirmatória de Passivo Ambiental" de agosto de 2017, elaborado pela empresa Soitec Soluções Ambientais Ltda, apensado ao Processo CETESB nº 030096/2017-46, foi constatado que o imóvel localizado à Rua Miguel Yunes, nºs 717 e 735, Santo Amaro, São Paulo, de propriedade de Tenda 46 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda., e registrado respectivamente sob matrículas nºs 451.816 e 451.817 neste Serviço Registral, **encontra-se contaminado sob investigação**, contaminação ocasionada por metais. Consta do termo que a proprietária do imóvel representada por Marcel Maion da Tenda Negócios Imobiliários, está ciente do ato a ser praticado, conforme mensagem eletrônica de 05/06/2019 apensada ao processo; e **C)** Conforme averbação nº 1340, feita em 12 de julho de 2021, na matrícula nº 451.817, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo termo de reabilitação para o uso declarado nº 1729/2021, de 20 de abril de 2021, expedido pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, CNPJ nº 43.776.491/0001-70, com sede nesta Capital, na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, Alto de Pinheiros, subscrito pelo Gerente do Setor de Reutilização e Reabilitação de Áreas Contaminadas, Eng. Thiago Marcel Campi, é feita a presente averbação para constar que, a teor do disposto no Artigo 27, inciso II, da Lei 13.577, de 08 de julho de 2009, e no artigo 54, parágrafo 2º, do Decreto 59.263, de 05 de junho de 2013, que o imóvel objeto desta matrícula foi contaminado por metais. Posteriormente, com base na Informação Técnica nº 071/2021/ICRR, apensa ao Processo Digital CETESB.030096/2017-46, **foi considerado reabilitado para uso residencial**, sem necessidade de medidas de intervenção de controle institucional **D)** Conforme o registro nº 265, feito em 13/11/2019, na matrícula nº 451.817, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 25 de outubro 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, **LEONARDO MORENO SANTANA**, 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 construtora e fiadora** a **CONSTRUTORA TENDA S/A**, CNPJ nº 71.476.527/0001-35, com sede nesta Capital na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1400, 20º andar, Torre Milano, Água Branca, e ainda, como **interveniente incorporadora e agente promotor empreendedor**, a **TENDA 46 SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, CNPJ nº 14.363.448/0001-84, com sede nesta Capital na Rua Boa Vista, nº 280, Pav 8 e 9, Bairro Centro, pelo valor de R\$103.036,34, 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 02/12/2019, reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente, na forma do título; financiamento esse que se destinará à

- Continua na ficha 02 -



11RI 01505610

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula

479.616

ficha

02

Continuação

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\$159.100,00.

Data da matrícula.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ELDER HAGA:16754715847*

*Hash: CB13D5318A75C4ECCB674008F6FEDB38
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Av.2/479.616: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.405.572 - 18/04/2022)

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: CB13D5318A75C4ECCB674008F6FEDB38
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Av.3/479.616: CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.505.610 - 05/02/2024)

Pelo requerimento de 09 de março de 2026, foi autorizada a presente averbação a fim de constar **que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte 162.001.3781-0**, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 11/03/2026, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data: 23/03/2026

Selo digital: 111179331000000271477926X

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada


CAROLINE LIMA COSTA.

Av.4/479.616: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.505.610 - 05/02/2024)

Pelo requerimento de 09 de março de 2026, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 19 de janeiro de 2026, que informa sobre a intimação do fiduciante e

Continua no verso



11RI 01505610

111179.2.0479616-23

matrícula

479.616

ficha

02

verso

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\$169.237,55, 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: 23/03/2026

Selo digital: 111179331000000271478126C

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada


CAROLINE LIMA COSTA.

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NA PRÓXIMA PÁGINA →



11RI 01505610

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 26/03/2026. 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 registrares 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, 26 de Março de 2026

*Janaina dos Santos Coelho
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>



111179391000000176949824I