



Valide aqui este documento



11RI 01624454

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, 05 de novembro de 2024

CNM

111179.2.0516049-43

Matricula

516.049

Ficha

01

**IMÓVEL: APARTAMENTO nº 906**, localizado no 9º andar (6º pavimento) da **TORRE 3**, integrante do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MÉRITO SABARÁ**", situado na Avenida Nossa Senhora do Sabará, nº 1822, e Rua Geraldo de Mendonça Mello, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área total privativa de 37,390m², área comum total de 16,645m², perfazendo a área real total de 54,035m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade equivalente a 0,0009700. 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 2.301, feito na matrícula nº 212.993, deste Serviço Registral.

**CONTRIBUINTE:** 090.444.0177-7, em área maior.

**PROPRIETÁRIO: CLAUDIO LEITE DE AZEVEDO JUNIOR**, RG nº 18.967.099-X-SSP/SP, CPF/MF nº 245.708.618-30, brasileiro, solteiro, maior, empresário, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Orestes Barbosa, nº 70, Apartamento 102, Jardim Palmares, Zona Sul.

**REGISTROS ANTERIORES:** R.408/Matr. 212.993, feito em 27/10/2021; e R.2.716/Matr. 212.993, feito nesta data, deste Serviço Registral.

**Av.1/516.049: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.557.543 - 01/11/2024)**

a) Conforme averbação nº 7, feita em 16 de junho de 2021, na matrícula nº 212.993, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo ofício 036/2021/ICRR de 31 de março de 2021, expedido pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, inscrita no CNPJ sob o nº 43.776.491/0001-70, com sede nesta Capital, na Avenida Professor 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, é feita a presente averbação para constar, que conforme "Investigação Ambiental Confirmatória" de junho de 2020, elaborado pela empresa Waterloo Brasil, apensado ao Processo Digital CETESB 070052/2020-17, foi constatado que o imóvel localizado na Avenida Nossa Senhora do Sabará, nº 1860, São Paulo, de propriedade de CCISA 79 Incorporadora Ltda, e registrado na mencionada matrícula, **encontra-se contaminado sob investigação**, contaminação ocasionada por **hidrocarbonetos de petróleo**. Consta do referido ofício que a proprietária do imóvel em questão, representada pelo Sr. Alexandre Calazans Albuquerque, está ciente do ato a ser praticado, conforme correspondência datada de 18 de maio de 2021, apensada ao Processo Digital

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RN35B-26UQM-RTRSG-DQB8R>

\* 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.



11RI 01624454

Valide aqui  
este documentoValide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RN35B-26UQM-RTRSG-DQB8R>

Matricula <b>516.049</b>	Ficha <b>01</b> Verso	CNM <b>111179.2.0516049-43</b>
-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------------

CETESB 070052/2020-17; **b)** Conforme averbação nº 10, feita em 06 de julho de 2021, na matrícula nº 212.993, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo memorial datado de 01 de julho de 2021, referente à incorporação imobiliária do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MÉRITO SABARÁ", promovido pela proprietária e incorporadora **CCISA79 INCORPORADORA LTDA**, CNPJ nº 35.577.722/0001-98, com sede nesta Capital na Rua Funchal, nº 411, 13º andar, Vila Olímpia, 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 2021/02811-00, emitido em 27/05/2021 no processo nº 0000.2020-0005178-9, **procede-se a presente para constar que no terreno condominial existem duas áreas, uma de 291,79m² e outra de 133,55m²**, descritas no projeto aprovado como áreas reservadas para alargamento de calçada, nos termos do Artigo 11 do Decreto 57.377/16 e Resolução CAEHIS nº 02/2018, porém de acordo com a Nota 11 do respectivo Alvará não será objeto de doação à Municipalidade, com as descrições constantes da mencionada averbação; **c)** Conforme registro nº 12, feito em 03 de agosto de 2021, na matrícula nº 212.993, deste Serviço Registral, verifica-se que pela escritura lavrada em 30 de junho de 2021, pelo 11º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 5.804, folhas 153/159, **CCISA79 INCORPORADORA LTDA**, já qualificada, **instituiu uma servidão administrativa de passagem** a favor da **COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO - SABESP**, CNPJ/MF nº 43.776.517/0001-80, com sede nesta Capital, na Rua Costa Carvalho, nº 300, Pinheiros, pelo valor estimativo de R\$1.000,00, sobre uma faixa de terras do imóvel objeto da matrícula nº 212.993, com a área total de 8,00m², necessária para implantação da Rede Coletora de Esgoto Ø 200mm, integrante do Sistema de Esgoto Sanitário do Município de São Paulo, cuja descrição consta do referido registro; **d)** Conforme averbação nº 2245, feita em 05 de agosto de 2022, na matrícula nº 212.993, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo termo de reabilitação para o uso declarado nº 2045/2022, de 28 de julho de 2022, 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, 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, subscrito pelo gerente da divisão de avaliação de áreas contaminadas e reabilitadas, Sr. André Silva Oliveira, é feita a presente averbação para constar que, a teor do disposto no Artigo 27, inciso II, da Lei 13.577 de 08/07/2009, e no artigo 54, § 2º, do Decreto 59.263 de 05/06/2013, o imóvel objeto desta matrícula, foi contaminado por hidrocarbonetos de petróleo. Posteriormente, com base na informação técnica nº 155/2022/ICRR, apensado ao Processo Digital CETESB.070052/2020-17, **foi considerado reabilitado para uso residencial**, se necessidade de medidas de intervenção de controle institucional; e **e)** Conforme o

Continua na ficha 02

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



11RI 01624454

Valide aqui  
este documento**11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

CNM

111179.2.0516049-43

Matrícula

516.049

Ficha

02

registro nº 409, feito em 27/10/2021, na matrícula nº 212.993, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 24 de setembro 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, **CLAUDIO LEITE DE AZEVEDO JUNIOR**, 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 **interveniante fiadora/construtora** 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, pelo valor de R\$164.758,89, pagável por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais anuais à taxa nominal de 7,6600% e efetiva de 7,9347%, vencendo-se a primeira em 20/10/2021, 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\$257.000,00.  
Data: 05/11/2024

Selo digital: 111179331000000208525324H

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: ELDER HAGA

Hash: 21557543-D312D7FC-97C9-483F-91EE-5EF2A0E1D461

**Av.2/516.049: REFERÊNCIA - DESTINAÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL (Prenotação nº 1.557.543 - 01/11/2024)**

Pelo requerimento de 16 de outubro 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: 05/11/2024

Selo digital: 111179321000000208525424H

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: ELDER HAGA

Hash: 21557543-D312D7FC-97C9-483F-91EE-5EF2A0E1D461

Continua no verso

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 01624454



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RN35B-26UQM-RTRSG-DQB8R>

Matrícula <b>516.049</b>	Ficha <b>02</b> Verso	CNM <b>111179.2.0516049-43</b>
-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------------

**Av.3/516.049: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.557.543 - 01/11/2024)**

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.

Data: 05/11/2024

*Selo digital: 111179311000000208525624F*  
*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.*  
*Escrevente autorizado: ELDER HAGA*  
*Hash: 21557543-D312D7FC-97C9-483F-91EE-5EF2AOE1D461*

**Av.4/516.049: PENHORA (Prenotação nº 1.624.454 - 31/10/2025)**

Pela certidão de 30 de outubro de 2025, do Juízo de Direito da 11ª 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 1034828-28.2025.8.26.0002) da ação de execução civil movida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MÉRITO SABARÁ**, CNPJ/MF nº 58.147.328/0001-15, em face de **CLAUDIO LEITE DE AZEVEDO JUNIOR**, CPF/MF nº 245.708.618-30, **os direitos reais expectativos de aquisição de que o executado é titular sobre o imóvel foram penhorados**, para garantia da dívida de R\$4.982,02, tendo sido nomeado depositário o executado. Consta da certidão que eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.

Data: 10/11/2025

*Selo digital: 1111793210000002557860259*  
*Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada*

**RAFAELA MARIA DOS SANTOS.**

**ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NA PRÓXIMA PÁGINA** →

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





Valide aqui este documento



11RI 01624454



*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 10/11/2025. 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 registraes 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.*

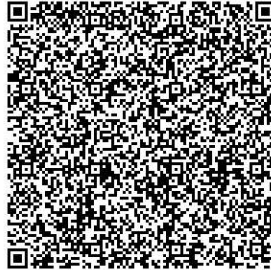
São Paulo, 14 de Novembro de 2025

Alex Sandro Araujo Silva  
Escrevente Autorizado

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>



111179391000000254578825J

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RN35B-26UQM-RTRSG-DQB8R>

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





Valide aqui  
este documento



11RI 01624454

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RN35B-26UQM-RTRSG-DQB8R>