



Valide aqui
este documento



11RI 02399957 0001

Etiqueta Arisp
S26040313250D

fls. 497

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: 111179.2.0488673-12

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matricula

488.673

ficha

01

São Paulo, **07 de dezembro de 2022.**

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 106, localizado no 1º pavimento da **TORRE 1**, integrante do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DEZ VILA DAS BELEZAS III**", situado na Rua Joaquim Nunes Teixeira, nº 200, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área total privativa de 40,68m², área comum total de 16,4832m², sem o direito ao uso de vaga para carro na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área real total de 57,1632m², correspondendo o coeficiente de proporcionalidade equivalente a 0,00282. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 1.036, feito na matrícula nº 449.297, deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTE: 122.004.0071-2, em área maior.

PROPRIETÁRIO: **CLAUDINEY MATHEUS**, RG nº 49300290X-SSP/SP, CPF/MF nº 447.646.458-07, brasileiro, solteiro, maior, proprietário de microempresa, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Macajuba, nº 12, Jardim Iracema.

REGISTROS ANTERIORES:- R.1.014/Matr. 449.297, feito em 23/08/2021; e R.1.048/Matr. 449.297, feito nesta data, deste Serviço Registral.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: ALEX SANDRO ARAÚJO SILVA

Hash: M1440285-95F75ED4-5F67-4184-A342-9CE467B5FA07

Av.1/488.673: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.440.285 - 22/11/2022)

a) Conforme averbação nº 4, feita em 01 de junho de 2020, na matrícula nº 449.297, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento e memorial de 22 de abril de 2020, referente à incorporação imobiliária do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DEZ VILA DAS BELEZAS III**", promovido pela proprietária e incorporadora **CCISA45 INCORPORADORA LTDA**, CNPJ nº 26.993.258/0001-20, 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 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; e apostilamento de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova nº 2018/18140-04, emitido em 04/11/2019, no processo nº 2019/0043090-4, procede-se a presente para constar que no terreno condominial há uma **área de 104,60m², reservada para "Alargamento de calçada", em atendimento ao artigo 11 do Decreto 57.377/16**, conforme descrição constante da mencionada averbação; e **b)** Conforme o registro nº 1.015, feito em

Continua no verso

Integram a circunscrição imobiliária. Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G8RDK-8FFVK-XCPCS-K2543>

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.

02399957

Pág: 00001 / 00004

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ri digital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCISCO JOSE ZAMPOL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/04/2026 às 14:20, sob o número WSTA26701923585. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1083700-45.2023.8.26.0002 e código QBCvUip5.



11RI 02399957 0001

Valide aqui
este documentoEtiqueta Arisp
S26040313250D

fls. 498

CNM: 111179.2.0488673-12

matrícula

488.673

ficha

01

verso

23/08/2021, na matrícula nº 449.297, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 17 de março 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, **CLAUDINEY MATHEUS**, 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 **intervenientes fiadoras a CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A**, CNPJ nº 08.797.760/0001-83, com sede nesta Capital na Rua Funchal, nº411, 13º andar, conjunto 132-D, Vila Olímpia; e **CURY PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA**, CNPJ nº 33.242.634/0001-00, com sede nesta Capital na Rua Funchal, nº 411, 13º andar, conjunto 132-D, Vila Olímpia; e como **construtora a CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A**, já qualificada, pelo valor de R\$164.000,00, pagável por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais anuais à taxa nominal de 8,1600% e efetiva de 8,4722%, vencendo-se a primeira em 22/04/2021, 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\$205.000,00.

Data da matrícula.*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.**Escrevente autorizado: ALEX SANDRO ARAÚJO SILVA**Hash: M1440285-95F75ED4-5F67-4184-A342-9CE467B5FA07***Av.2/488.673: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.440.285 - 22/11/2022)**

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: ALEX SANDRO ARAÚJO SILVA**Hash: M1440285-95F75ED4-5F67-4184-A342-9CE467B5FA07*

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G8RDK-8FFVK-XCPCS-K2543>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ri digital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCISCO JOSE ZAMPOL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/04/2026 às 14:20, sob o número WSTA26701923585. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1083700-45.2023.8.26.0002 e código QBCvUjIP5.



Valide aqui
este documento



11RI 02399957 0001

Etiqueta Arisp
S26040313250D

fls. 499

[Handwritten signature]

CNM: 111179.2.0488673-12

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

CNM

111179.2.0488673-12

Matrícula

488.673

Ficha

02

Av.3/488.673: PENHORA (Prenotação 1.525.254 - 23/05/2024)

Pela certidão de 22 de maio de 2024, do Juízo de Direito da 10ª 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 1083700-45.2023.8.26.0002) da ação de execução civil movida por **CONDOMINIO RESIDENCIAL DEZ VILA DAS BELEZAS III**, CNPJ/MF nº 49.674.744/0001-80 em face de **CLAUDINEY MATHEUS**, CPF/MF nº 447.646.458-07, **os direitos reais expectativos de aquisição de que CLAUDINEY MATHEUS é titular sobre o imóvel foram penhorados**, para garantia da dívida de R\$6.052,76, tendo sido nomeado depositário o executado. Consta da certidão que eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.

Data: 05/06/2024

Selo digital: 111179321000000189483724U

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: PATRICIA TIEMI TOYOYAMA

Hash: 1525254-173E0614-A4ED-4ACB-AC2D-C66957F526A5

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NO VERSO ➡

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G8RDK-8FFVK-XCPCS-K2543>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCISCO JOSE ZAMPOL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/04/2026 às 14:20, sob o número WSTA26701923585. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1083700-45.2023.8.26.0002 e código QBCvUjP5.



Valide aqui
este documento



11RI 02399957 0001

Etiqueta Arisp
S26040313250D

fls. 500

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme dispõe o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015/73, 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 09/04/2026.

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 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, 13 de Abril de 2026

Henrique Galdino Florencio
Escrivente Autorizado

11º OFICIAL DE REG.DE IMÓVEIS

Cartório	R\$	45,88
Estado	R\$	13,04
Sefaz	R\$	8,92
Registro Civil	R\$	2,41
Tribunal de Justiça	R\$	3,15
Min. Público	R\$	2,20
Imposto s/serviços	R\$	0,94
T O T A L	R\$	76,54

Custas ao Estado e à Secretaria da Fazenda recolhidas por verba.

Valores correspondentes ao custeio do Registro Civil e ao Tribunal de Justiça repassados aos órgãos arrecadadores.

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>



1111793C30000002736301262

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G8RDK-8FFVK-XCPCS-K2543>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCISCO JOSE ZAMPOL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/04/2026 às 14:20, sob o número WSTA26701923585. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1083700-45.2023.8.26.0002 e código QBCvUIP5.