



11RI 01467099

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: 111179.2.0414113-10

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

CNS Nº 11.117-9

matrícula

414.113

ficha

01

São Paulo, 19 de dezembro de 2014.

IMÓVEL:- APARTAMENTO TIPO Nº 85, localizado no 8º pavimento da TORRE A - FEEL GOOD, integrante do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO FEEL JARDIM SUL", situado à Rua Chibata, nº 61, Rua Carupina e Rua José da Silva Ribeiro, na Vila Andrade, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 73,240m² e a área comum de 62,656m², nesta já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga na garagem coletiva do edifício, situada nos subsolos e no térreo, para a guarda de 01 (um) veículo em lugar individual, indeterminado e sujeito ao auxílio de manobrista, perfazendo a área total de 135,896m², correspondendo-lhe uma fração ideal no solo de 0,005391439. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 11 na Matrícula nº 369.363 deste Serviço Registral.

Contribuintes:- 169.026.0064-2 em área maior.

PROPRIETÁRIA:- CCDI 07 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 10.458.173/0001-01, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.995, 15º andar, Brooklin Paulista.

REGISTRO ANTERIOR:- R.2/Matr.369.363 deste Serviço Registral, feito em 28 de fevereiro de 2011.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
TARSIS CALEMI EMMERICK:04252709806
Hash: A144D0530814EE55A4A3F5A9E7531743
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Av.1/414.113 - REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.098.810 - 05/12/2014)

1) Conforme a averbação nº 6, feita em 14 de outubro de 2011 na Matrícula nº 369.363 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento de 11 de outubro de 2011, e de conformidade com o Termo de Compromisso Ambiental - TCA nº 277/2011 - processo nº 2011-0.016.004-0, emitido em 26 de setembro de 2011 pelo Departamento de Parques e Áreas Verdes - DEPAVE, da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMA, da Prefeitura do Município de São Paulo, órgão integrante do Sistema Nacional do Meio Ambiente - SISNAMA, e respectivos anexos 01, 02, 03 e 04, procede-se a presente para constar a obrigatoriedade quanto à manutenção das árvores existentes e árvores plantadas no terreno onde se assenta o empreendimento "CONDOMÍNIO FEEL JARDIM SUL", localizadas tanto nas partes comuns como nas áreas privativas das unidades autônomas, o que deverá ser respeitado por todos os condôminos/titulares e/ou ocupantes das unidades, herdeiros e sucessores, ainda que os correspondentes instrumentos não façam qualquer referência a respeito; e 2) Conforme o registro nº 8, feito em 19 de julho de 2013 na Matrícula nº 369.363 deste Serviço Registral, verifica-se que pela cédula de crédito

- Continua no verso -



11RI 01467099

CNM: 111179.2.0414113-10

matrícula

414.113

ficha

01

verso

bancário nº 1012467530, emitida em 27 de novembro de 2012, e aditada em 21 de março de 2013, na forma prevista na Lei Federal 10.931/04, com caráter de escritura pública na forma da Lei 4.380/64, CCDI 07 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., já qualificada, HIPOTECOU o imóvel, juntamente com outros, ao ITAÚ UNIBANCO S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, com sede nesta Capital, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, como garantia de pagamento da dívida constituída por força da abertura de crédito no valor máximo de R\$30.967.938,00, cujas parcelas serão liberadas na forma e sob as condições que constam de cronograma inserido nos títulos que dão origem a este registro, sendo liberada a 1ª parcela, de R\$ 5.133.262,43, em 20 de junho de 2013, quando atingidos 16,57605% da obra, e as demais parcelas liberadas de forma proporcional à realização das obras do empreendimento, prevendo o título, ainda, que são devidos juros à taxa efetiva mensal de 0,782129%, e correspondente taxa efetiva anual de 9,800000% que incorrerão mensalmente sobre o saldo devedor das obrigações da devedora decorrentes dos títulos que dão origem a este registro, a partir da data da primeira liberação de recursos, como também prevê que durante a realização das obras, a devedora deverá pagar ao credor, mensalmente, os juros incorridos, a comissão de reserva de recursos, tributos, tarifas e demais encargos relacionados à abertura de crédito, ocorrendo o primeiro pagamento no dia 20 do mês subsequente à liberação da primeira parcela do crédito aberto, vencendo-se as demais no mesmo dia dos meses subseqüentes; e, ainda mais, que durante os 8 meses concedidos como prazo de carência, que se inicia na data prevista no cronograma para a liberação da última parcela, independentemente da data da efetiva conclusão das obras do empreendimento abaixo referido, a devedora deverá pagar as obrigações mensais acima previstas, bem como amortizar o saldo devedor de suas obrigações decorrentes da cédula que dá origem a este registro, na data de seu recebimento, utilizando todos e quaisquer valores recebidos por conta da comercialização das unidades autônomas do empreendimento, inclusive aqueles decorrentes de financiamentos concedidos aos compradores, e que não forem diretamente aplicados para custear quaisquer despesas relacionadas à obra, devendo os pagamentos seguirem a seguinte ordem: a) quitação dos juros, comissões e encargos moratórios eventualmente devidos, b) quitação dos tributos, tarifas e demais encargos decorrentes desta abertura de crédito, c) pagamento dos juros pro-rata incorridos, e d) amortização do principal; sendo certo, ainda, que vencido o prazo de carência, sendo observado, ainda, que a quitação será realizada em 4 prestações mensais, compreendendo cada prestação o montante equivalente aos juros incorridos sobre o saldo devedor e o valor de principal a ser amortizado, calculados conforme sistema de amortização constante - SAC, vencendo a primeira prestação mensal no dia 20 do mês subsequente ao término do prazo de carência e as demais prestações no mesmo dia dos meses subseqüentes, tudo na forma e

- Continua na ficha 02 -



11RI 01467099

CNM: 111179.2.0414113-10

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS**
de São Paulomatrícula
414.113ficha
02

Continuação

sob as condições constantes dos títulos que dão origem a este registro. Figura como interveniente construtora e fiadora: **CAMARGO CORREA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.203.208/0001-89, com sede nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas, 12995, 14º e 15º andares. Para os fins do artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro o valor dos bens objeto da garantia foi estimado em R\$36.947.938,08.
Data da Matrícula.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
TARSIS CALEMI EMMERICK:04252709806
Hash: A144D0530814EE55A4A3F5A9E7531743
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.2/414.113 - REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.098.810 - 05/12/2014)
Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço, conforme faculta o item 55, letra "a", do Provimento CG nº 37/2013 - 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
TARSIS CALEMI EMMERICK:04252709806
Hash: A144D0530814EE55A4A3F5A9E7531743
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.3/414.113: CANCELAMENTO DE HIPOTECA (Prenotação nº 1.126.342 - 04/09/2015)

Pelo instrumento particular de 18 de agosto de 2015, o **ITAÚ UNIBANCO S/A** deu quitação a devedora e autorizou a presente averbação para constar o **cancelamento** do registro de hipoteca mencionado na averbação nº 1, tão somente em relação ao imóvel desta matrícula.

Data: 16 de setembro de 2015.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
JANAINA DOS SANTOS COELHO:34644167800
Hash: 037F50896BDBA75965BC9BD0655E588F
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

R.4/414.113: VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.151.115 - 01/06/2016)

Pelo instrumento particular de 04 de maio de 2016, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **CCDI 07 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada, **vendeu** o imóvel a **BRUNA MORAES BASTOS DE ANDRADE MATOS**, RG nº 360866396-SSP/SP, CPF/MF nº 336.037.548-32, gerente, e seu marido **LUCAS DE ANDRADE MATOS**, RG nº 425085053-SSP/SP, CPF/MF nº 329.436.498-99, vendedor, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e

- Continua no verso -



11RI 01467099

CNM: 111179.2.0414113-10

matrícula
414.113ficha
02

verso

domiciliados nesta Capital, na Rua André Soares, nº 466, Jd. Macedônia, pelo preço de R\$421.977,76, sendo R\$36.155,90 referentes à utilização do FGTS.

Data: 06 de junho de 2016.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ALEX SANDRO ARAUJO SILVA:34030720889

Hash: 262096279AF76054A43B64C9161943A0

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

R.5/414.113: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.151.115 - 01/06/2016)

Pelo instrumento particular de 04 de maio de 2016, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **BRUNA MORAES BASTOS DE ANDRADE MATOS** e seu marido **LUCAS DE ANDRADE MATOS**, já qualificados, **alienaram fiduciariamente o imóvel, em garantia, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, pelo valor de R\$273.580,25, pagável por meio de 420 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais anuais à taxa nominal de 10,6813% e efetiva de 11,2200%, vencendo-se a primeira em 06/06/2016, reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente, na forma do título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$400.000,00.

Data: 06 de junho de 2016.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ALEX SANDRO ARAUJO SILVA:34030720889

Hash: 262096279AF76054A43B64C9161943A0

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

Av.6/414.113: CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO CARTULAR (Prenotação nº 1.151.115 - 01/06/2016)

Pelo instrumento particular de 04 de maio de 2016, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, e observada a autorização contida no caput e §§ 3º e 5º do artigo 18 da Lei Federal nº 10.931/2004, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, emitiu em 04/05/2016, sob a forma cartular, a Cédula de Crédito Imobiliário Integral nº 1.4444.0932115-2, série 0516, que é mantida sob sua custódia e representa dívida no valor de R\$273.580,25, que tem lastro na alienação fiduciária registrada sob nº 5.

Data: 06 de junho de 2016.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ALEX SANDRO ARAUJO SILVA:34030720889

Hash: 262096279AF76054A43B64C9161943A0

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

Continua na ficha 03



11RI 01467099

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula

414.113

ficha

03

Continuação

Av.7/414.113: **PENHORA** (Prenotação 1.336.163 - 18/01/2021)

Pela certidão de 18 de janeiro de 2021, do Juízo de Direito da 6ª 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 10202498520198260002) da ação de execução civil movida por **BANCO BRADESCO S/A**, CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12, em face de **LBX REPRESENTAÇÃO COMERCIAL E EXPORTAÇÃO EIRELI**, CNPJ/MF nº 28.001.161/0001-19, **LUCAS DE ANDRADE MATOS**, CPF/MF nº 329.436.498-99, **os direitos reais expectativos** de aquisição de que **LUCAS DE ANDRADE MATOS** é titular sobre o imóvel, conforme registros feitos sob os nºs 4 e 5, foram **penhorados** para garantia da dívida de R\$46.579,28, tendo sido nomeado depositário **LUCAS DE ANDRADE MATOS**. Consta da certidão que eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.

Data: 02 de fevereiro de 2021.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

MOISES VARGAS LAINO:25807303890

Hash: 7A69043E763B5D780A61A4216D377A33

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)Av.8/414.113: **CANCELAMENTO DE PENHORA** (Prenotação nº 1.502.200 - 09/01/2024)

Pelo mandado de 20 de setembro de 2023, do Juízo de Direito da 6ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Regional II - Santo Amaro, desta Capital, expedida nos autos (processo nº 1020249-85.2019.8.26.0002) da ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários movida por **BANCO BRADESCO S/A**, em face de **LBX REPRESENTAÇÃO COMERCIAL E EXPORTAÇÃO**, já qualificados, o MM. Juiz de Direito Dr. Luiz Raphael Nardy Lencioni Valdez, determinou que se procedesse ao **cancelamento** da averbação nº 7 de penhora.

Data: 15/01/2024

Selo digital: 111179331000000175275224D

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: MÁRCIO TADEU BRETERNITZ

Hash: 1502200-D112CEF3-A027-42A7-AC81-9B5051CD8FCA

Continua no verso



11RI 01467099

111179.2.0414113-10

matrícula

414.113

ficha

03

verso

Av.9/414.113: CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.467.099 - 26/05/2023)

Pelo requerimento de 20 de julho de 2026, foi autorizada a presente averbação a fim de constar **que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte 169.026.0111-8**, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 22/07/2026, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data: 04/08/2026

Selo digital: 111179331000000290970026H

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada
CAROLINE LIMA COSTA.**Av.10/414.113: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.467.099 - 26/05/2023)**

Pelo requerimento de 20 de julho de 2026, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 19 de maio de 2026, que informa sobre a intimação dos fiduciantes e quanto ao decurso do prazo de 15 dias sem que tivesse ocorrido a purgação da mora em que foram constituídos 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 atual credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, já qualificada, por ser detentora da cédula de crédito imobiliário averbada sob o nº 6, ficando, em consequência, **cancelada** referida averbação de emissão de cédula, tendo sido atribuído como valor consolidado da dívida objeto da cobrança a importância de R\$411.832,00, 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 aos devedores, 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: 04/08/2026

Selo digital: 111179331000000290970126F

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada
CAROLINE LIMA COSTA.**ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NA PRÓXIMA PÁGINA** ➡



11RI 01467099

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 07/08/2026. 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 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, 07 de Agosto 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>



1111793910000001513906235