



11RI 01502700

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: 111179.2.0429318-82

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

CNS Nº 11.117-9

matricula

429.318

ficha

01

São Paulo, 12 de julho 2016.

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 02, localizado no andar térreo da **TORRE 02**, integrante do empreendimento denominado **"RESIDENCIAL TULIPAS"**, situado na Rua Comendador Antunes dos Santos, nº 1.640, no Jardim Vaz de Lima, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 38,720m² e a área comum de 27,654m², perfazendo a área total de 66,374m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade e uma fração ideal no solo de 0,0041670. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 720 na matrícula nº 413.609 deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTE:- 166.249.0739-7, em área maior.

PROPRIETÁRIOS:- ANDRE SANTIAGO DA GRACA, RG nº 26.659.589-3-SSP/SP, CPF/MF nº 291.897.948-18, auxiliar de laboratório, e sua mulher **ALESSANDRA DE OLIVEIRA SANTIAGO**, RG nº 43.254.052-0-SSP/SP, CPF/MF nº 331.574.858-65, supervisora de atendimento, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Gaspar Frois Machado, nº 85, Jardim São Bento.

REGISTROS ANTERIORES:- Registro nº 686, feito em 12/05/2016, e Registro nº 741, feito nesta data, ambos na matrícula nº 413.609 deste Serviço Registral.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
MARCIO TADEU BRETERNITZ CARDOSO:27365626828
Hash: 4C53E07A15BD748EE94532717D51DD48
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Av.1/429.318:- REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.153.389 - 22/06/2016)

a) Conforme a averbação nº 5, feita em 09/11/2015, na matrícula nº 413.609 deste Serviço Registral, verifica-se que pela averbação nº 9, feita em 20/08/2015, na matrícula nº 327.852 deste Serviço Registral, e pelo termo de contaminação sob investigação nº 0173/CAAR/2015 datado de 10 de agosto de 2015, expedido pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.776.491/0001-70, com sede nesta Capital, na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, Alto de Pinheiros, é 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, e conforme "Relatório de Investigação para Avaliação da Qualidade do Solo e da Água Subterrânea", de novembro de 2008, elaborado pela empresa ARCADIS HIDRO AMBIENTE, apensado ao Processo CETESB nº 33/01414/07, foi constatado que **o terreno condominial encontra-se contaminado sob investigação**, com a substância contaminante consistente em **hidrocarbonetos de petróleo**. Consta do referido termo que a proprietária do imóvel

- Continua no verso -



11RI 01502700

CNM: 111179.2.0429318-82

matrícula

429.318

ficha

01

verso

em questão foi notificada, por via postal, pela CETESB, acerca desta averbação; **b)** conforme a averbação nº 7, feita em 05/02/2016, na matrícula nº 413.609 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo registro nº 768, feito em 05/02/2016, na matrícula nº 413.608 deste Serviço Registral, e nos termos da escritura lavrada em 02 de fevereiro de 2016, pelo 9º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 10.623, pág. 003, **o terreno condominial é beneficiado por servidão de passagem onerosa de águas pluviais e esgoto, designada FAIXA DE SERVIDÃO "1", com a seguinte descrição:** Tem início no Ponto 13, localizado no lado par do final da Rua Luis Madrazo, na divisa com a Área Verde registrada na matrícula nº 413.611, deste Ponto segue confrontando com a Área Verde até encontrar o Ponto 13A com a distância de 3,16m em azimute de 221°42"; deste Ponto deflete a esquerda e segue confrontando com o Residencial Orquídeas registrada na matrícula nº 413.608 até encontrar o Ponto 13B com as seguintes distancias e Azimutes: Do Ponto 13A vai ao Ponto 13B com a distância de 12,55m em azimute de 113°15"; Do Ponto 13B vai ao Ponto 13C com a distância de 35,28m em azimute de 112°10"; Deste Ponto deflete a esquerda e segue confrontando com o Residencial Flor de Liz registrada na matrícula nº 413.610 até encontrar o Ponto 11A com a distância de 3,16m em azimute de 220°35"; deste Ponto deflete a esquerda e segue confrontando com o fundo do imóvel nº 4 de propriedade de Nagib Matte Merhej, com o nº 3 de propriedade de José Gonzáles Parada e com o fundo do nº 77 da Rua Luiz Madrazo de propriedade de Israel Raimundo da Silva, com a extensão de 36,25m em Azimute de 292°10' até encontrar o Ponto 12, Deste Ponto segue confrontando com o final da rua Luis Madrazo, com a extensão de 13,48m e Az=293°15', até encontrar o Ponto 13; De onde teve origem a presente descrição, encerrando a área de 143,40m²; **c)** conforme o registro nº 8, feito em 05/02/2016, na matrícula nº 413.609 deste Serviço Registral, verifica-se que pela escritura lavrada em 02 de fevereiro de 2016, pelo 9º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 10.623, pág. 003, **JARDIM SÃO LUIZ SPE INCORPORADORA LTDA.**, já qualificada, e os proprietários de frações ideais das futuras unidades autônomas do empreendimento denominado "**RESIDENCIAL FLOR DE LIZ**", conforme registros feitos nesta matrícula, com a anuência da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, **instituíram servidão de passagem onerosa de águas pluviais e esgoto**, em favor do imóvel objeto da matrícula nº 413.609 deste Serviço Registral, onde será edificado o empreendimento denominado "**RESIDENCIAL TULIPAS**", designada **FAIXA DE SERVIDÃO "2"**, com a seguinte descrição: Tem início no Ponto 11A que fica localizado no fundo do imóvel nº 4 de propriedade de Nagib Matte Merhej, na divisa entre o Residencial Orquídeas registrado a matrícula nº 413.608 e com o Residencial Flor de Liz registrado na matrícula nº 413.610; deste Ponto segue confrontando com o Residencial Orquídeas registrado na matrícula nº 413.608 até encontrar o Ponto 13C com a distância de 3,16m em azimute de 40°35", deste Ponto deflete a esquerda e segue confrontando com o Residencial Flor de Liz registrado na matrícula nº 413.610 até encontrar o Ponto 4C, com as seguintes distancias e Azimutes: Do Ponto 13C vai ao Ponto 13D com a

- Continua na ficha 02 -



11RI 01502700

CNM: 111179.2.0429318-82

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

CNS Nº 11.117-9

matrícula

429.318

ficha

02

Continuação

distância de 24,68m em Azimute de 112°10"; Do Ponto 13D vai ao Ponto 13E com a distância de 8,23m em Azimute de 114°58"; Do Ponto 13E vai ao Ponto 13F com a distância de 5,48m em Azimute de 118°50"; Do Ponto 13F vai ao Ponto 13G com a distância de 39,20m em Azimute de 196°49"; Do Ponto 13G vai ao Ponto 13H com a distância de 23,19m em Azimute de 180°37"; Do Ponto 13H vai ao Ponto 4D com a distância de 4,52m em Azimute de 130°29"; Deste Ponto deflete a esquerda e segue confrontando com o Residencial Tulipas registrado a matrícula nº 413.609 até encontrar o Ponto 9D, com as seguintes distancias e Azimutes: Do Ponto 4D vai ao Ponto 4C com a distância de 0,89m em Azimute de 40°28"; Do Ponto 4C vai ao Ponto 9D com a distância de 5,30m em Azimute de 107°00"; Deste Ponto deflete a esquerda e segue confrontando com o Residencial Flor de Liz registrado na matrícula nº 413.610 até encontrar o 9A, com as seguintes distancias e Azimutes: Do Ponto 9D vai ao Ponto 9C com a distância de 7,97m em Azimute de 310°29"; Do Ponto 9C vai ao Ponto 9B com a distância de 21,36m em Azimute de 0°37"; Do Ponto 9B vai ao Ponto 9A com a distância de 41,20m em Azimute de 16°49"; Deste Ponto deflete a esquerda e segue confrontando com imóveis de nº 9 de propriedade de Rivanilda Socorro de Oliveira e com terreno vazio de propriedade de Nagib Matte Merhej; até encontrar o Ponto 10 com a distância de 8,01m em Azimute de 298°50"; Deste Ponto segue em direção ao Ponto 11 na extensão de 8,40m em Azimute de 294°58', confrontando com terreno vazio de propriedade de Nagib Matte Merhej e com o imóvel de nº 7 de propriedade de Vera Alves Soares; Deste Ponto segue em direção ao Ponto 11A na extensão de 23,75m em Azimute de 292°10', confrontando com o imóvel de nº 7 de propriedade de Vera Alves Soares, imóvel de nº 6 de propriedade de Nagib Matte Merhej, imóvel de nº 5 de propriedade de Gilson Medeiro dos Santos e com o imóvel de nº 4 de propriedade de Nagib Matte Merhej; de onde teve origem a presente descrição, encerrando a área de 321,80m², pelo valor de R\$ 1.000,00; **d)** conforme a averbação nº 518, feita em 18/03/2016, na matrícula nº 413.609 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo termo de reabilitação para o uso declarado nº 0340/2016, datado de 08 de março de 2016, expedido pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, já qualificada, subscrito por Maria da Glória Figueiredo do Setor de Gestão de Recursos para Investigação e Remediação de áreas Contaminadas, e a teor do disposto no Artigo 27, inciso II, da Lei 13.577, de 08/07/2009, e no artigo 54, inciso II, do Decreto 59.263, de 05/06/2013, **o terreno condominial**, com base no Despacho nº 097/CAAA/16, apenso ao Processo CETESB nº 33/01414/07, **foi considerado reabilitado para uso residencial**, sem medidas de controle institucional; e, **e)** conforme o registro nº 687, feito em 12/05/2016, na matrícula nº 413.610 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 29 de abril de 2016, 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, ANDRE SANTIAGO DA GRACA e sua mulher ALESSANDRA DE OLIVEIRA SANTIAGO**, já qualificados, **alienaram fiduciariamente o imóvel em garantia**, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ/MF sob o nº

- Continua no verso -



11RI 01502700

matricula

429.318

ficha

02

verso

00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, com a **interveniência da construtora e fiadora CONSTRUTORA TENDA S/A**, CNPJ/MF nº 71.476.527/0001-35, com sede nesta Capital, na Rua Álvares Penteado, nº 61, 5º andar, Centro, pelo valor de R\$138.699,77, 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 01/06/2016, sendo as prestações e o saldo devedor reajustáveis na forma do título. Figura como **incorporadora a JARDIM SÃO LUIZ SPE INCORPORADORA LTDA**, já qualificada. 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 dos devedores. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$183.700,00.

Data da matrícula:

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
MARCIO TADEU BRETERNITZ CARDOSO:27365626828
Hash: 4C53E07A15BD748EE94532717D51DD48
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Av.2/429.318:- REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.153.389 - 22/06/2016)

Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço, conforme faculta o item 55, 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
MARCIO TADEU BRETERNITZ CARDOSO:27365626828
Hash: 4C53E07A15BD748EE94532717D51DD48
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Av.3/429.318: CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.502.700 - 12/01/2024)

Pelo requerimento de 03 de julho de 2026, foi autorizada a presente averbação a fim de constar **que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte 166.249.1225-0**, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 16/07/2026, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data: 29/07/2026

Selo digital: 1111793310000002902758263

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada


CAROLINE LIMA COSTA.

Continua na ficha 03



11RI 01502700

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

CNM

111179.2.0429318-82

Matricula

429.318

Ficha

03

Av.4/429.318: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.502.700 - 12/01/2024)

Pelo requerimento de 03 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 fiduciários 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 credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, já qualificada, tendo sido atribuído como valor consolidado da dívida objeto da cobrança a importância de R\$200.658,48, 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: 29/07/2026

Selo digital: 1111793310000002902759261

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada


CAROLINE LIMA COSTA.

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NO VERSO ➡



11RI 01502700

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 04/08/2026. 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 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, 04 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 - 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>



1111793910000001751714242



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: DTQ4G-AZJSW-YJ7HL-72PST

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Janaina Dos Santos Coelho (CPF 346.441.678-00)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/DTQ4G-AZJSW-YJ7HL-72PST>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>