



11RI 01617709

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: 111179.2.0454231-33

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

CNS Nº 11.117-9

matricula
454.231ficha
01São Paulo, **04 de novembro de 2019.**

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 174, localizado no 17º pavimento da **TORRE "A"**, integrante do **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLANO&VILA SÔNIA - JOÃO CAIAFFA"**, situado na Avenida João Caiaffa, nº 40, do Jardim Taboão, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa coberta edificada de 40,000m², mais a área comum coberta edificada de 7,568m², totalizando a área edificada de 47,568m², mais a área comum descoberta de 8,528m², perfazendo a área total (construída + descoberta) de 56,096m²; correspondendo-lhe uma fração ideal no solo de 0,002972. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 982 feito na matrícula nº 189.573 deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTE: nº 171.124.0024-3, em área maior.

PROPRIETÁRIA: **RAULENE DA SILVA SANTOS**, RG nº 449881052-SSP/SP, CPF/MF nº 350.536.378-22, brasileira, solteira, maior, agente administrativo, residente e domiciliada em Taboão da Serra, neste Estado, na Estrada São Francisco, nº 612, casa 5, Parque Taboão.

REGISTROS ANTERIORES:- R.616/M.189.573, feito em 25/07/2018; e R.1.114/M.189.573, feito nesta data, deste Serviço Registral.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ROBERTO BATISTA DA COSTA:03016937816
Hash: 1246FB002E9199DACB9F78392750E4E8
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.1/454.231: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.283.311 - 15/10/2019)

a) Conforme a averbação nº 5, feita em 14 de dezembro de 2017, na matrícula nº 189.573 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo memorial datado de 12 de dezembro de 2017, referente à incorporação imobiliária do empreendimento denominado **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLANO&VILA SÔNIA - JOÃO CAIAFFA"**, promovido pela proprietária e incorporadora **PLANO XINGU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ/MF sob nº 24.353.806/0001-21, com sede nesta Capital, na Rua Samuel Morse, nº 74, Conjunto 132, Bairro Brooklin, 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 2017/23230-00, emitido em 04/12/2017, no processo nº 2016/0185568-7; e ainda de conformidade com a Planta das Áreas de APP e Faixa Non Aedificandi, memorial descritivo e Anotação de Responsabilidade Técnica elaborados e assinados pelo profissional responsável Rodrigo Fairbanks Von Uhlendorff - Engenheiro Civil, CREA 0601700250-SP, que recolheu a ART nº 28027230172895955, consta a existência de uma faixa não edificante e uma área de APP, inseridas na área comum do condomínio, que assim se descrevem: **a) "ÁREA NON EDIFICANDI"** - "Uma faixa de terreno denominado como "Faixa Non Aedificandi",

Continua no verso



11RI 01617709

CNM: 111179.2.0454231-33

matricula

454.231

ficha

01

verso

tem início no ponto 1, situado no alinhamento da Avenida João Caiaffa; do ponto 1 segue por 7,05m, acompanhando o alinhamento da referida avenida, até o ponto A; deste deflete a direita e segue por 5,25m, até o ponto C; deste segue pelo mesmo alinhamento por 22,33m, até o ponto H; deste segue pelo mesmo alinhamento por 11,81m, até o ponto J; deste deflete a direita e segue por 5,06m, e confrontando com a propriedade de Light And Power Campany Limited, até o ponto 5; deste deflete a direita e segue por 11,67m confrontando com a área do Lote 23, até o ponto I; deste segue pelo mesmo alinhamento por 16,22m, confrontando com a área do Lote 23, até o ponto D; deste segue pelo mesmo alinhamento por 1,61m, até o ponto 6; deste segue em curva a direita por um desenvolvimento de 5,00m, até o ponto 1, inicial desta descrição, encerrando uma área de 163,34m²"; **b) "ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE – APP"** - Uma faixa de terreno denominada como Área de Preservação Permanente – A.P.P., tem início no ponto 4, situado na divisa com a Área Livre do Loteamento e com a propriedade de Light And Power Campany Limited; do ponto 4 segue por 84,94m, acompanhando a divisa da propriedade de Light And Power Campany Limited, até o ponto J; deste segue pelo mesmo alinhamento por 5,06m, ainda acompanhando a divisa da propriedade de Light And Power Campany Limited até o ponto 5; deste deflete a direita e segue por 11,67m, confrontando com a área do Lote 23, até o ponto I; deste deflete a direita e segue por 4,91m até o ponto H; deste segue pelo mesmo alinhamento por 75,21m, até o ponto G; deste segue em curva a esquerda por um desenvolvimento de 7,70m, até o ponto F; deste segue à esquerda por 14,28m, até o ponto E, confrontando do ponto I ao ponto E, com a área remanescente objeto da incorporação imobiliária; do ponto E deflete a direita e segue por 7,77m, confrontando com a área destinada a Viela e parte da propriedade de Avelino Lima, até ponto 3; deste deflete a direita e segue por 26,00m, confrontando com a Área Livre do Loteamento, até o ponto 4, inicial desta descrição, encerrando uma área de 1.187,59m²; e, **b)** Conforme o registro nº 617, feito em 25/07/2018, na matrícula nº 189.573 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 15 de maio de 2018, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **RAULENE DA SILVA SANTOS**, solteira, já qualificada, **alienou fiduciariamente o imóvel, em garantia, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, tendo como **interveniente construtora e fiadora a PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, CNPJ/MF nº 24.230.275/0001-80, com sede nesta Capital, na Rua Samuel Morse, nº 74, 13º andar, Cidade Monções, e ainda como **interveniente incorporadora a PLANO XINGU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ/MF sob nº 24.353.806/0001-21, com sede nesta Capital, na Rua Samuel Morse, nº 74, Conjunto 132, Bairro Brooklin, pelo valor de R\$166.003,80, pagável por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais anuais à taxa nominal de 6,5000% e efetiva de 6,6971%, vencendo-se a primeira em 14/06/2018, sendo as prestações e o saldo devedor reajustáveis na forma do título; financiamento esse que se destinará à integralização do preço de aquisição da fração ideal e ao custeio da construção da

Continua na ficha 02



11RI 01617709

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matricula

454.231

ficha

02

Continuação

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 da devedora. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$213.000,00.

Data da matrícula.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ROBERTO BATISTA DA COSTA:03016937816

Hash: 1246FB002E9199DACB9F78392750E4E8

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

Av.2/454.231: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.283.311 - 15/10/2019)

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

ROBERTO BATISTA DA COSTA:03016937816

Hash: 1246FB002E9199DACB9F78392750E4E8

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

Av.3/454.231: CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.617.709 - 19/09/2025)

Pelo requerimento de 13 de julho de 2026, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte **171.124.0183-5**, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 21/07/2026, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data: 29/07/2026

Selo digital: 111179331000000290274426C

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada

CAROLINE LIMA COSTA.

Av.4/454.231: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.617.709 - 19/09/2025)

Pelo requerimento de 13 de julho de 2026, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 29 de abril de 2026, que informa sobre a intimação da fiduciante e quanto ao decurso do prazo de 15 dias sem que tivesse ocorrido a purgação da mora em que fora constituída 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

Continua no verso

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/93f59-8RJVF-Q88T8-4A52G>.



11RI 01617709

111179.2.0454231-33

matricula
454.231

ficha
02
verso

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\$227.629,38, 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 a devedora, 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: 111179331000000290274526A

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada


CAROLINE LIMA COSTA.

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NA PRÓXIMA PÁGINA ➡



11RI 01617709

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 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, 04 de Agosto de 2026

Janaina dos Santos Coelho
Escrevente Autorizada

Custas e emolumentos da presente certidão incluídos no registro do título.

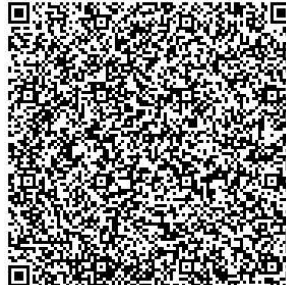
Solicite Certidões também pelo nosso site: www.11ri.com.br

11º Oficial de Registro de Imóveis - 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>



111179391000000248580125W

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/93F59-8RJVF-Q88T8-4A52G>.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 93F59-8RJVF-Q88T8-4A52G

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/93F59-8RJVF-Q88T8-4A52G>

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

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