



11RI 01569483

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: 111179.2.0478541-47

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

CNS Nº 11.117-9

matricula

478.541

ficha

01

São Paulo, 28 de março de 2022.

IMÓVEL: - **APARTAMENTO nº 106B PNE** do **BLOCO B**, localizado no 10º pavimento da **TORRE 1**, integrante do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RESERVA DA SERINGUEIRA**", situado na Estrada de Itapecerica, nº 6822, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 49,636m² e a área comum de 54,3972m², nesta já incluído o direito ao uso de 1 vaga na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 104,0332m², correspondendo-lhes uma fração ideal no solo de 0,00328199, equivalente a 0,328199%. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 901, feito na matrícula nº 439.849, deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTE: 167.014.0004-2, 167.014.0005-0 e 167.014.0010-7, em área maior.

PROPRIETÁRIO: **JOHNNY MIKAEL BATISTA DA COSTA**, CNH nº 06423430623-Detran/SP, CPF/MF nº 454.049.438-40, brasileiro, solteiro, maior, servidor público estadual, residente e domiciliado em Embu das Artes, neste Estado, na Avenida João Paulo I, nº 2.821, Cs. 3 - Jardim São Luiz.

REGISTROS ANTERIORES: - R.440/Matr. 439.849, feito em 11/12/2019; e R.1.014/Matr. 439.849, feito nesta data, deste Serviço Registral.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ELDER HAGA:16754715847

Hash: 250D2A31B883D3945901657A1FA0D3C6

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

Av.1/478.541: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.399.317 - 07/03/2022)

Conforme o registro nº 441, feito em 11/12/2019, na matrícula nº 439.849, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 21 de outubro de 2019, 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, **JOHNNY MIKAEL BATISTA DA COSTA**, 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 **interveniente construtora, fiadora e entidade organizadora a EFFICIENT ADMINISTRAÇÃO DE NEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, já qualificada, pelo valor de R\$161.200,00, 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 22/11/2019, 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

Continua no verso



11RI 01569483

matrícula

478.541

ficha

01

verso

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\$240.000,00.

Data da matrícula.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ELDER HAGA:16754715847

Hash: 250D2A31B883D3945901657A1FA0D3C6

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

Av.2/478.541: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.399.317 - 07/03/2022)

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 por

ELDER HAGA:16754715847

Hash: 250D2A31B883D3945901657A1FA0D3C6

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

Av.3/478.541: CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.569.483 - 07/01/2025)

Pelo requerimento de 06 de março de 2026, foi autorizada a presente averbação a fim de constar **que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte 167.014.0137-5**, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 10/03/2026, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data: 17/03/2026

Selo digital: 1111793310000002708885260

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada


CAROLINE LIMA COSTA.

Av.4/478.541: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.569.483 - 07/01/2025)

Pelo requerimento de 06 de março de 2026, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 19 de janeiro de 2026, que informa sobre a intimação do fiduciante e quanto ao decurso do prazo de 15 dias sem que tivesse ocorrido a purgação da mora em que fora constituído com a referida intimação, foi solicitada a presente averbação,

Continua na ficha 02



11RI 01569483

Handwritten signature

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

CNM

111179.2.0478541-47

Matrícula

478.541

Ficha

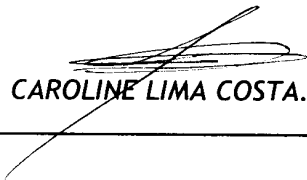
02

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\$265.662,00, 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 ao devedor, 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: 17/03/2026

Selo digital: 111179331000000270888626Y

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada


CAROLINE LIMA COSTA.

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NO VERSO ➡

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/22US2-EGGCK-W6XY7-24NVC>.



11RI 01569483

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 23/03/2026. 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, 23 de Março de 2026

*Thamires Potira de Jesus Santos
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>*



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 22US2-EGGCK-W6XY7-24NVC

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

Thamires Potira De Jesus Santos (CPF 403.541.458-19)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/22US2-EGGCK-W6XY7-24NVC>

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

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