



Valide aqui
este documento



11RI 01580037



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: 111179.2.0499000-71

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula

499.000

ficha

01

São Paulo, 05 de setembro de 2023.

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 48, localizado no 4º pavimento do empreendimento denominado "**POTIGUARA**", situado na Rua Nazaré Menezes, 727, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 43,335m², área comum de 36,551m² (sendo 13,125m² de área comum coberta e 23,426m² de área comum descoberta), área total edificada de 56,460m², perfazendo a área total de 79,886m², correspondendo à fração ideal de 0,005338 no solo. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 557, feito na matrícula nº 420.354, deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTE: 184.208.0094-4, em área maior.

PROPRIETÁRIO: **LUIZ ALVES VIANA**, RG nº 24495110X-SSP/SP, CPF/MF nº 136.401.078-02, brasileiro, divorciado, trabalhador de construção civil, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Zike Tuma, nº 34, A, Jardim Ubirajara.

REGISTROS ANTERIORES:- R.488/Matr. 420.354, feito em 17/01/2022; e R.591/Matr. 420.354, feito nesta data, deste Serviço Registral.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: ELDER HAGA

Hash: MAT1481341-1D013FE7-CC9A-4C24-A297-39C5CDC42E9A

Av.1/499.000: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.481.341 - 23/08/2023)

1) Conforme averbação nº 9, feita em 14 de janeiro de 2021, na matrícula nº 1.481.341, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento e memorial de 04 de novembro de 2020, referente à incorporação imobiliária do empreendimento denominado "**POTIGUARA**", promovido pela proprietária e incorporadora **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, CNPJ nº 09.625.762/0001-58, com sede nesta Capital na Rua Boa Vista, nº 280, 8º e 9º andares, Centro, 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 2021/00018-00, emitido em 08 de janeiro de 2021 no processo nº 6068.2020-0000383-9, procede-se a presente para constar que: **a) No terreno haverá 01 (uma) área destinada à Reserva de Calçada ao Município, no alinhamento da Rua Nazaré Menezes, com uma área de 351,05m²**, conforme descrição constante da referida averbação; **b) No terreno haverá uma Área de Preservação Permanente "APP" de 2.762,02m²**, devidamente demonstrada no projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de São Paulo, a qual deverá ser mantida e respeitada pelos Condôminos, conforme descrição constante da referida averbação; e **c) No terreno existe uma Faixa Non Aedificandi (FNA), com área total de 313,62m²**, conforme descrição constante da referida averbação; e 2) Conforme o registro nº 489, feito em 17/01/2022, na matrícula nº 420.354, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 30 de novembro de 2021, com força de escritura pública, no âmbito do

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HSY9U-FNRQ5-ZJYJG-P96GM>

Integram a circunscrição imobiliária:
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.

01580037

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

Pág:00001 /00004



11RI 01580037

Valide aqui
este documentoValide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HSY9U-FNRQ5-ZJYJG-P96GM>

matrícula

499.000

ficha

01

verso

Programa Casa Verde e Amarela, nos termos e forma das Leis 4.380/1964, 9.514/1997 e 14.118/2021, **LUIZ ALVES VIANA**, divorciado, 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 incorporadora, entidade organizadora e fiadora a TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, CNPJ nº 09.625.762/0001-58, com sede nesta Capital na Rua Boa Vista, nº 280, 8º e 9º andares, Centro, e ainda, como **interveniente construtora e fiadora, a CONSTRUTORA TENDA S/A**, CNPJ nº 71.476.527/0001-35, com sede nesta Capital na Rua Boa Vista, nº 280, 8º e 9º andares, Centro, pelo valor de R\$100.762,53, pagável por meio de 343 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais anuais à taxa nominal de 5,0000% e efetiva de 5,1161%, vencendo-se a primeira em 07/01/2022, 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\$207.000,00.

Data da matrícula.**(Selo digital: 111179311000000162090323R)***Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.**Escrevente autorizado: ELDER HAGA**Hash: MAT1481341-1D013FE7-CC9A-4C24-A297-39C5CDC42E9A***Av.2/499.000: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.481.341 - 23/08/2023)**

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.**(Selo digital: 111179331000000162090423L)***Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.**Escrevente autorizado: ELDER HAGA**Hash: MAT1481341-1D013FE7-CC9A-4C24-A297-39C5CDC42E9A***Continua na ficha 02**



Valide aqui
este documento



11RI 01580037



11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

CNM

111179.2.0499000-71

Matrícula

499.000

Ficha

02

Av.3/499.000: CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.580.037 - 10/03/2025)

Pelo requerimento de 08 de junho de 2026, foi autorizada a presente averbação a fim de constar **que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte 184.208.0944-5**, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 09/06/2026, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data: 17/06/2026

Selo digital: 111179331000000284376026A

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada


CAROLINE LIMA COSTA.

Av.4/499.000: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.580.037 - 10/03/2025)

Pelo requerimento de 08 de junho de 2026, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 22 de abril 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, 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\$220.834,19, 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: 17/06/2026

Selo digital: 1111793310000002843761268

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada


CAROLINE LIMA COSTA.

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NO VERSO ➡

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento



11RI 01580037

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 23/06/2026. 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 Junho de 2026

Thamires Potira de Jesus Santos
Escrivente 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>



111179391000000224112425G

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HSY9U-FNRQ5-ZJYJG-P96GM>