11RI 01605148

Valide aqui
este documento

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, **C E R T I F I C A,** 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 **matrícula** do teor seguinte:

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

São Paulo, 08 de maio de 2024

CNM 111179.2.0509119-75

Matrícula 509.119 **Ficha** 01

IMÓVEL: **APARTAMENTO nº 309**, localizado no 3º pavimento da **TORRE B**, integrante do empreendimento denominado "**PROJETO IMOBILIÁRIO E 86**", situado na Rua João de Araújo, nº 830, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa total de 37,270m² (sendo área coberta de 35,480m² e 1,790m² de área descoberta), área comum de 18,037m² (sendo área coberta de 11,541m² e 6,496m² de área descoberta), perfazendo a área total de 55,307m², correspondendo a fração ideal de terreno 9,94527314m² e o coeficiente de proporcionalidade de 0,289844026% no solo e nas demais partes do condomínio. Unidade destinada a Habitação de Interesse Social - HIS-1, nos termos da Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 1.031, feito na matrícula nº 471.007, deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTE: 121.261.0041-2, em área maior.

PROPRIETÁRIOS: **GABRIEL CAMILO DE OLIVEIRA**, RG nº 535031555-SSP/SP, CPF/MF nº 437.944.378-70, brasileiro, solteiro, maior, enfermeiro e nutricionista, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Professor Carlos Decourt, nº 8, Jardim São Jorge, e **ISABELLE NASCIMENTO GUIMARÃES**, RG nº 528381714-SSP/SP, CPF/MF nº 435.587.618-71, brasileira, solteira, maior, auxiliar de laboratório, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Germano Gottsfritz, nº 16, Jardim Uberaba.

REGISTROS ANTERIORES: R.310/Matr. 471.007, feito em 06/07/2022; e R.1.199/Matr. 471.007, feito nesta data, deste Serviço Registral.

Av.1/509.119: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.517.306 - 11/04/2024)

a) Conforme averbação nº 3, feita em 01 de setembro de 2021, na matrícula nº 471.007, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento e memorial datados de 07 de abril de 2021, referente à incorporação imobiliária do empreendimento denominado "**PROJETO IMOBILIÁRIO E 86**", promovido pela proprietária e incorporadora PROJETO IMOBILIARIO E 86 SPE LTDA, CNPJ nº 35.696.971/0001-00, com sede nesta Capital na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, 7º andar, Sala 86E, Vila Olímpia, 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 2021/01738-00, emitido em 15 de abril de 2021 no processo nº 2019-0046325-0, apostilado em 07/06/2021 no processo nº 6068.2021/0004138-4, procede-se a presente para constar a existência no terreno desta matrícula de **uma área reservada para alargamento de calçada de 478,83m²**, em atendimento ao artigo 11 do Decreto nº 57.377/2016 e resolução CAEHIS nº 02/2018, conforme nota nº 9 do Alvará de Aprovação e Execução, conforme descrição mencionada da referida averbação; **b)** Conforme averbação nº 5, feita em 11

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/C82Q4-EXS37-JTR7L-DDBRR

Integram a circunscrição imobiliária do 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.

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

11RI 01605148

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/C82Q4-EXS37-JTR7L-DDBRR

Matrícula	Ficha	CNM
509.119	01 Verso	111179.2.0509119-75

de novembro de 2021, na matrícula nº 471.007, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento de 21 de outubro de 2021, foi solicitada a presente averbação para constar o teor do Parecer Técnico sobre Plano de Intervenção para Reutilização de Área Contaminada nº 33101364, emitido em 08/06/2020, pela CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, oriundo do processo nº 33/00100/20, do qual consta que com base em análise efetuada pelo Departamento de Áreas Contaminadas e pelo Setor de Reutilização de Áreas Contaminadas, houve manifestação favoravelmente ao plano de intervenção para reutilização, devendo ser executado conforme cronograma apresentado, sendo que os responsáveis pelo empreendimento devem assegurar à CETESB, à época de finalização do empreendimento, o atingimento de condições seguras de uso. A despeito de atualmente haver um entendimento da CETESB sobre a possibilidade de utilização de CMAs equivalentes às de uso comercial em ambientes fechados de garagem em edifícios residenciais, entendemos que tal extrapolação para todas e quaisquer áreas comuns desse tipo de empreendimento é inadequada. Este critério deverá ser revisto na ocasião de avaliação dos resultados da campanha de monitoramento de vapores prevista no plano de intervenção, a ser realizada ao final da execução da obra, a qual deverá considerar na avaliação de risco à saúde humana CMAs correspondentes ao uso residencial. Pelo material gráfico apresentado não foi possível identificar se haverá somente vagas de estacionamento em ambientes abertos. Aparentemente, existirão vagas de garagem sob a projeção das torres, as quais, mesmo que sejam edificadas em pilotis, deverão ser consideradas como ambientes fechados para fins de avaliação de risco, podendo especificamente para essa situação, ser utilizadas as CMAs correspondentes ao uso comercial. Caso as concentrações sejam superiores às CMAs calculadas, deverá ser apresentado polígono de restrição de construção de ambientes fechados para que conste no Termo de Reabilitação a ser emitido para a área; **c)** Conforme averbação nº 835, feita em 03 de novembro de 2023, na matrícula nº 471.007, deste Serviço Registral, verifica-se que pela carta 176/2023/ECRU de 04 de outubro de 2023, expedida pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, CNPJ nº 43.776.491/0001-70, com sede nesta Capital, na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, Alto de Pinheiros, 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, subscrito pelo Gerente do Setor de Reutilização de Áreas Contaminadas, Sr. André Perandin de Melo, é feita a presente averbação para constar que a teor do disposto no Artigo 27, inciso II, da Lei 13.577, de 08/07/2009, e no artigo 54, § 2º, do Decreto 59.263 de 05/06/2013, que o imóvel desta matrícula **esteve contaminado** por compostos orgânicos voláteis e hidrocarbonetos de petróleo e posteriormente, com base na informação técnica nº 089/2023/ECRU, apensada ao Processo Digital CETESB 017402/2020-31, foi considerado **reabilitado** para uso residencial, sem necessidade de medidas de intervenção de controle

Continua na ficha 02

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

11RI 01605148

Valide aqui
este documento

institucional; e **d)** Conforme o registro nº 311, feito em 06/07/2022, na matrícula nº 471.007, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 09 de junho de 2022, com força de escritura pública, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, nos termos e forma das Leis 4.380/1964, 9.514/1997 e 14.118/2021, **GABRIEL CAMILO DE OLIVEIRA** e **ISABELLE NASCIMENTO GUIMARÃES**, solteiros, já qualificados, **alienaram 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 **incorporadora, entidade organizadora e fiadora** a **PROJETO IMOBILIÁRIO E 86 SPE LTDA**, CNPJ nº 35.218.434/0001-47, com sede nesta Capital na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, 7º andar, conjunto 72, sala D, Vila Olímpia; e ainda, como **interveniente construtora e fiadora**, a **ECON CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, CNPJ nº 04.580.953/0001-27, com sede nesta Capital na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, 7º andar, conjunto 72, Sala E, Vila Olímpia, pelo valor de R$152.668,04, 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 11/07/2022, 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 dos devedores. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R$232.000,00.
Data: 08/05/2024

Selo digital: 1111793310000001864892242
Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.
Escrevente autorizado: ELDER HAGA
Hash: M1517306-BB7E7F80-25CD-4492-ABA5-8EBC6534C4DE

Av.2/509.119: REFERÊNCIA - DESTINAÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL
(Prenotação nº 1.517.306 - 11/04/2024)
Pelo requerimento de 09 de abril de 2024, foi solicitada a presente averbação a fim de constar que a unidade habitacional descrita nesta matrícula foi produzida utilizando os benefícios urbanísticos e fiscais previstos na Lei Municipal nº 16.050/2014, caracterizando a adesão ao regime jurídico próprio, sendo classificada com a tipologia de **HIS-1**, tendo sido destinada a família com o perfil de renda declarado no licenciamento do empreendimento, nos termos do artigo 47, §1º, inciso I, da mencionada Lei Municipal, regulamentada pelo Decreto Municipal nº 63.130/2024.
Data: 08/05/2024

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/C82Q4-EXS37-JTR7L-DDBRR

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

11RI 01605148

Valide aqui
este documento

Matrícula	Ficha	CNM
509.119	02 Verso	111179.2.0509119-75

Selo digital: 1111793310000001864893240
Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.
Escrevente autorizado: ELDER HAGA
Hash: M1517306-BB7E7F80-25CD-4492-ABA5-8EBC6534C4DE

Av.3/509.119: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.517.306 - 11/04/2024)
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: 08/05/2024

Selo digital: 1111793110000001864894242
Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.
Escrevente autorizado: ELDER HAGA
Hash: M1517306-BB7E7F80-25CD-4492-ABA5-8EBC6534C4DE

Av.4/509.119: CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.605.148 - 16/07/2025)
Pelo requerimento de 08 de setembro de 2026, foi autorizada a presente averbação a fim de constar **que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte 121.261.0229-6**, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 11/09/2026, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.
Data: 18/09/2026

Selo digital: 1111793310000002974056265
Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada

CAROLINE LIMA COSTA.

Av.5/509.119: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.605.148 - 16/07/2025)
Pelo requerimento de 08 de setembro de 2026, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 21 de julho 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 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 a **consolidação da propriedade do imóvel desta matrícula**, em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, já qualificada, tendo sido atribuído

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/C82Q4-EXS37-JTR7L-DDBRR

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

11RI 01605148

Valide aqui
este documento

como valor consolidado da dívida objeto da cobrança a importância de R$247.725,98, 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: 18/09/2026

Selo digital: 1111793310000002974057263
Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada

CAROLINE LIMA COSTA.

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NO VERSO ⇨

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/C82Q4-EXS37-JTR7L-DDBRR

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

11RI 01605148

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 28/09/2026. 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, 28 de Setembro de 2026

Matheus Breternitz
Escrevente Autorizado
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

111179391000000238943125Y

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/C82Q4-EXS37-JTR7L-DDBRR

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar