



11RI 01433954

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:

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

CNS Nº 11.117-9

matricula

432.146

ficha

01

São Paulo, 14 de novembro de 2016.

**IMÓVEL:- APARTAMENTO nº46**, localizado no 4º pavimento do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO O2 JARDIM SUL**", situado na Rua Francisco José da Silva, nº 238, e Rua José da Silva Ribeiro, na Vila Andrade, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 96,450m<sup>2</sup> e a área comum de 83,808m<sup>2</sup>, nesta já incluído o direito ao uso de 02 (duas) vagas localizadas na garagem coletiva do edifício, situada nos subsolos, em lugares individuais, indeterminados e sujeitas ao auxílio de manobrista, perfazendo a área total de 180,258m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal no solo de 0,0081580. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 10 na matrícula nº 373.191 deste Serviço Registral.

**CONTRIBUINTE:-** 171.222.1048-1, em área maior.

**PROPRIETÁRIA:- IXORA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.237.838/0001-57, com sede nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.995, 15º andar.

**REGISTROS ANTERIORES:-** R.5/Ms.69.260, 69.261, 69.262, 69.264, 69.265, 69.266, 69.267, 69.268; e R.6/M.69.263, feitos em 16/11/2010; e R.12/M.11.532 e R.7/M.122.835, feitos em 27/01/2011, respectivamente - (M.373.191), deste Serviço Registral.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por  
ROBERTO BATISTA DA COSTA:03016937816  
Hash: 072122387258753A34E8E223CCE169E8  
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

**Av.1/432.146:- REFERÊNCIA** (Prenotação nº 1.164.931 - 24/10/2016)

**a)** Conforme a averbação nº 2, feita em 05 de junho de 2012, na matrícula nº 373.191 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo Termo de Responsabilidade de Preservação de Área Verde nº 10/2011 de 30 de agosto de 2011, emitido no processo administrativo nº 2011-0.021.622-3, memorial descritivo e planta, e a vista do que determina a Resolução Conjunta SMA/IBAMA/SP nº 02/94, nos seus artigos 2º e 7º, é feita a presente averbação para constar que no terreno objeto da presente matrícula existe uma **ÁREA VERDE** com 925,33m<sup>2</sup> ou 22,54% da área total desta matrícula, com a seguinte descrição: partindo no ponto 3A, situado na Viela 59, distante 27,30m do ponto nº 3, situado no alinhamento predial da Rua Francisco José da Silva, do ponto nº 3A, segue em sentido horário confrontando coma Viela 59 por uma distância de 48,10m até nº 4; daí, deflete a direita e segue por uma distância de 52,00m acompanhando o alinhamento predial da Rua Jose da Silva Ribeiro até o ponto nº 5; daí deflete a direita e segue por uma distância de 33,80m confrontando com o lote 19 até o ponto nº 6; confrontando a partir daqui com a área não atingida pela área verde, deste ponto deflete a direita e segue por uma distância de 1,58m até o ponto nº 6A, daí deflete a esquerda e segue por uma distancia de 5,78m até o ponto 6B; daí deflete a

**Continua no verso**



11RI 01433954

matrícula

432.146

ficha

01

verso

direita e segue por uma distância de 5,63m até o ponto nº 6C; daí deflete a direita e segue por uma distância de 6,36m até o ponto 6D; daí deflete a direita e segue por uma distância de 7,19m até o ponto nº 6E; daí deflete a direita e segue por uma distância de 5,67m até o ponto nº 6F; daí deflete a esquerda e segue por uma distância de 28,00m até o ponto 6G; daí deflete a esquerda e segue por uma distância de 40,81m até o ponto nº 6H; daí deflete a esquerda e segue com a distância de 38,91m a o ponto nº 6I; daí deflete a direita e segue por uma distância de 7,56m até o ponto 3A, onde teve início desta descrição, confrontando até aqui com a área não atingida pela área verde, encerrando-se assim uma área de 925,33m<sup>2</sup>; e, **b)** conforme o registro nº 4, feito em 02 de fevereiro de 2015, na matrícula nº 373.191 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 28 de novembro de 2014, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 4.380/64, **IXORA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada, **HIPOTECOU o imóvel**, juntamente com outros, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, para garantia de um crédito aberto no valor de **R\$38.491.794,00**, sendo o prazo de amortização do financiamento de até 06 meses, com vencimento inicial na data de aniversário do contrato, imediatamente ao término do prazo de carência, que é de até 06 meses, com vencimento inicial na data de aniversário do contrato, imediatamente subsequente ao término da obra, comprovado pela credora, a partir da liberação da última parcela do financiamento, com encargos durante a fase da construção devidos a partir da data do primeiro desembolso, com juros mensais à taxa nominal de 9,1098% ao ano, correspondente a taxa efetiva de 9,5001% ao ano, acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada aos depósitos de poupança vigente na data de aniversário do contrato, e, durante a fase de carência, são devidos juros mensais à taxa nominal de 9,1098% ao ano, correspondente a taxa efetiva de 9,5001% ao ano, acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada aos depósitos de poupança vigente na data de aniversário do contrato, na forma e condições estabelecidas no título. Figura como **fiadora e construtora a CAMARGO CORREA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A**, CNPJ/MF nº 67.203.208/0001-89, com sede nesta Capital, na Avenida Nações Unidas, nº 12.955, 15º andar, Brooklin Paulista. Valor da garantia: R\$64.152.990,00.  
Data da matrícula.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por  
ROBERTO BATISTA DA COSTA:03016937816  
Hash: 072122387258753A34E8E223CCE169E8  
(Matrícula em Serviços Online - [www.11ri.com.br](http://www.11ri.com.br))*

**Av.2/432.146:- REFERÊNCIA** (Prenotação nº 1.164.931 - 24/10/2016)  
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

**Continua na ficha 02**



11RI 01433954

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

**11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**

CNS Nº 11.117-9

matricula

432.146

ficha

02

Continuação

São Paulo.  
Data da matrícula.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*  
ROBERTO BATISTA DA COSTA:03016937816  
Hash: 072122387258753A34E8E223CCE169E8  
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.3/432.146: **CANCELAMENTO DE HIPOTECA** (Prenotação nº 1.179.557 - 20/03/2017)

Pelo instrumento particular de 17 de fevereiro de 2017, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** deu quitação a devedora e autorizou a presente averbação para constar o **cancelamento** do registro de hipoteca mencionado na averbação nº 1, tão somente em relação ao imóvel desta matrícula.

**Data: 23 de março de 2017.**

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*  
LUCIANE DIAS FRANCO:27552587806  
Hash: DCFB48F34B93F7AF7FF0235ED9D3B3B8  
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

R.4/432.146: **VENDA E COMPRA** (Prenotação nº 1.179.557 - 20/03/2017)

Pelo instrumento particular de 17 de fevereiro de 2017, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **IXORA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada, **vendeu** o imóvel a **LUISELENE KENYE ALVES**, RG nº 383969682-SSP/SP, CPF/MF nº 033.938.466-20, brasileira, divorciada, administradora, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Engenheiro Jorge Oliva, nº 491, 94 A, Vila Mascote, pelo preço de R\$474.427,06, sendo R\$29.972,72 referentes à utilização do FGTS.

**Data: 23 de março de 2017.**

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*  
LUCIANE DIAS FRANCO:27552587806  
Hash: DCFB48F34B93F7AF7FF0235ED9D3B3B8  
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

R.5/432.146: **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** (Prenotação nº 1.179.557 - 20/03/2017)

Pelo instrumento particular de 17 de fevereiro de 2017, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **LUISELENE KENYE ALVES** divorciada, já qualificada, **alienou fiduciariamente o imóvel**, em garantia, ao **BANCO DO BRASIL S/A**, com sede em Brasília, Capital Federal, por sua Agência Chácara Santo Antonio, CNPJ/MF nº 00.000.000/3943-86, pelo valor de R\$325.330,28, pagável por meio de 361 prestações mensais e sucessivas, com juros anuais à taxa nominal de 8,652% e efetiva de 9%, correspondente a 0,721% ao mês (efetiva), vencendo-se a

- Continua no verso -



11RI 01433954

matricula

432.146

ficha

02

verso

primeira em 16/03/2017, reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente, na forma do título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$610.200,00.

**Data: 23 de março de 2017.**

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*

*LUCIANE DIAS FRANCO:27552587806*

*Hash: DCFB48F34B93F7AF7FF0235ED9D3B3B8*

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

**Av.6/432.146: CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.351.537 - 04/05/2021)**

Pelo instrumento particular de 28 de abril de 2021, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **BANCO DO BRASIL S/A**, já qualificado, deu quitação a devedora e autorizou a presente averbação para constar o **cancelamento** da propriedade fiduciária constituída pelo registro nº 5 nos termos e para os fins do artigo 25 da Lei 9.514/97.

**Data: 19 de maio de 2021.**

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*

*ELISANGELA DA SILVA:28310805845*

*Hash: EE4704CB9EDE2137DF1CAA4DD60A4595*

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

**Av.7/432.146: CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.351.537 - 04/05/2021)**

Pelo instrumento particular de 28 de abril de 2021, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, foi autorizada a presente averbação a fim de constar **que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte nº 171.222.1072-2**, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 07/05/2021, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

**Data: 19 de maio de 2021.**

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*

*ELISANGELA DA SILVA:28310805845*

*Hash: EE4704CB9EDE2137DF1CAA4DD60A4595*

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

**R.8/432.146: VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.351.537 - 04/05/2021)**

Pelo instrumento particular de 28 de abril de 2021, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **LUISELENE KENYE ALVES**, divorciada, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Francisco José da Silva, nº 238, Apto. 46, Vila Andrade, já qualificada, **vendeu o imóvel a RODRIGO SARAIVA DUTRA**, RG nº 3053501601-SJS/RS, CPF nº 998.688.220-68, brasileiro, solteiro, maior, gerente, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Saturnino de Almeida Neto, nº 78, Vila Campo Grande, pelo preço de R\$750.000,00, sendo R\$108.301,66 referentes a

- Continua na ficha 03 -



11RI 01433954

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

**11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**

CNS Nº 11.117-9

matrícula

432.146

ficha

03

Continuação

utilização do FGTS.

**Data: 19 de maio de 2021.**

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por  
ELISANGELA DA SILVA:28310805845  
Hash: EE4704CB9EDE2137DF1CAA4DD60A4595  
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

**R.9/432.146: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.351.537 - 04/05/2021)**

Pelo instrumento particular de 28 de abril de 2021, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **RODRIGO SARAIVA DUTRA**, solteiro, já qualificado, **alienou fiduciariamente o imóvel, em garantia, ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olímpia, pelo valor de R\$568.378,00, pagável por meio de 420 prestações mensais e sucessivas, com juros anuais à taxa efetiva de 10,0000% e nominal de 9.5690%, sendo a taxa mensal efetiva de 0,7974% e nominal de 0,7974%, vencendo-se a primeira prestação em 28/05/2021, reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente, na forma do título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$730.000,00.

**Data: 19 de maio de 2021.**

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por  
ELISANGELA DA SILVA:28310805845  
Hash: EE4704CB9EDE2137DF1CAA4DD60A4595  
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

**Av.10/432.146: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.433.954 - 07/10/2022)**

Pelo requerimento de 09 de agosto de 2023, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 13 de junho de 2023, 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 do credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado, tendo sido atribuído como valor consolidado da dívida objeto da cobrança a importância de R\$730.000,00, sendo certo que, a teor do Artigo 27, § 1º e 2º, da Lei 9.514/97, no prazo de trinta dias, contados da data da consolidação, o credor fiduciário 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

Continua no verso



11RI 01433954

matricula

432.146

ficha

03

verso

efetuados.

**Data: 24 de agosto de 2023.**

(Selo digital: 111179331000000160554923E)

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.*

*Escrevente autorizado: CELSO AP. LEITE BARROSO*

*Hash: 1433954-7972EA15-011C-4D2F-A849-BEA32DE12E6F*

*CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº6015, de 31.12.1973, que foi extraída por meio reprográfico a presente CERTIDÃO COMPLETA E ATUALIZADA DO REGISTRO, retratando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica da propriedade, abrangendo alienações e ônus reais, bem como citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, enfim todos os atos relativos ao imóvel e os direitos sobre ele constituídos. CERTIFICO, mais, que sendo a data de abertura da matrícula, ou do registro anterior, de 20 anos atrás, servirá a presente como certidão vintenária (prov. 20/93 da CGJ, Cap.XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça). O referido é verdade e dou fé.*

*São Paulo, 30 de Agosto de 2023*

*Fabiana Gomes Cardoso Silva  
Escrevente Autorizado*

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

**Solicite Certidões também pelo nosso site: [www.11ri.com.br](http://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>*



111179391000000160569823X