11RI 01627625

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:

CNM: 111179.2.0483128-60

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula	ficha
483.128	01

São Paulo, 27 de junho de 2022.

IMÓVEL:- **APARTAMENTO nº 311**, localizado no 3º pavimento da **TORRE B**, integrante do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLANO & JARDIM MARAJOARA**", situado na Rua João Gomes Batista, nº 1.100, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa coberta edificada de 26,140m²; área comum coberta edificada de 7,573m²; total da área edificada de 33,713m²; área comum descoberta de 5,217m²; área construída mais descoberta de 38,930m²; correspondendo uma fração ideal no solo de 0,003595. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 422, feito na matrícula nº 230.479, deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTE: 120.014.0057-7, em área maior.

PROPRIETÁRIO: **LEANDRO TADEU BATISTA**, CNH nº 07060734278-Detran/SP, RG nº 44260896-SSP/SP, CPF nº 331.493.088-79, brasileiro, solteiro, maior, porteiro de edifício, residente e domiciliado nesta Capital na Rua Jaime Rodrigues, nº 796, Jardim Sabará.

REGISTROS ANTERIORES:- R.67/Matr. 230.479, feito em 23/06/2021; e R.522/Matr. 230.479, feito nesta data, deste Serviço Registral.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ELDER HAGA:16754715847
Hash: E942036CEEC59F30B1C935AC3AD08C59
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.1/483.128: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.415.096 - 14/06/2022)
a) Conforme averbação nº 23, feita em 18 de agosto de 2020, feita na matrícula nº 230.479, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento e memorial de 27 de julho de 2020, referente à incorporação imobiliária do empreendimento denominado **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLANO & JARDIM MARAJOARA"**, promovido pela proprietária e incorporadora **PLANO NILO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ nº 31.507.341/0001-81, com sede nesta Capital na Rua Samuel Morse, nº 74, 13º andar, 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 2020/06720-00, apenso ao processo nº 0000.2020/0004212-7, emitido em 17/07/2020, procede-se a presente para constar que no terreno condominial há uma **área de 187,50m²**, descrita no projeto aprovado como **reservada para alargamento de calçada**, sendo que esta deverá permanecer livre de construção e o gradil deverá ser instalado recuado para este limite, conforme Artigo 11 do Decreto 57.377/16 e Resolução Caehis nº 02/2018, e em consonância com a Nota 12 do respectivo Alvará de Aprovação e Execução, conforme descrição mencionada na referida averbação; e
b) Conforme o registro nº 68, feito em 23/06/2021, na matrícula nº 230.479, deste

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/SSH8K-M87JD-5UJU8-RVDD4

Integram a circunscrição imobiliária do 11º Registro de Imóveis da Capital: 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.

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 01627625

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/SSH8K-M87JD-5UJU8-RVDD4

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

matrícula 483.128 | ficha 01 verso

Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 26 de maio de 2021, 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, **LEANDRO TADEU BATISTA**, 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 **fiadora e construtora** a **PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A**, CNPJ nº 24.230.275/0001-80, com sede nesta Capital na Rua Samuel Morse, nº 74, 13º andar, Cidade Monções, pelo valor de R$124.512,64, pagável por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais anuais à taxa nominal de 5,0000% e efetiva de 5,1161%, vencendo-se a primeira em 25/06/2021, 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$188.500,00.
Data da matrícula.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ELDER HAGA:16754715847
Hash: E942036CEEC59F30B1C935AC3AD08C59
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.2/483.128: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.415.096 - 14/06/2022)
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: E942036CEEC59F30B1C935AC3AD08C59
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.3/483.128: CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.627.625 - 17/11/2025)
Pelo requerimento de 17 de setembro de 2026, foi autorizada a presente averbação a *fim de constar* ***que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte*** **120.014.0264-2**, *conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida*

Continua na ficha 02

11RI 01627625

Valide aqui
este documento

em 21/09/2026, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.
Data: 30/09/2026

Selo digital: 1111793310000002987921 26V
Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada

CAROLINE LIMA COSTA.

Av.4/483.128: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.627.625 - 17/11/2025)
Pelo requerimento de 17 de setembro de 2026, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 29 de julho 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$202.470,69, 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: 30/09/2026

Selo digital: 1111793310000002987922 26T
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/SSH8K-M87JD-5UJU8-RVDD4

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 01627625

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 06/10/2026. 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, 06 de Outubro 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

11117939100000025682522 51

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/SSH8K-M87JD-5UJU8-RVDD4

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