



11RI 01590538

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: 111179.2.0471711-70

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

CNS Nº 11.117-9

matricula
471.711ficha
01

São Paulo, 28 de setembro de 2021.

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 84, localizado no 8º pavimento da **TORRE "A" - ÁGATA**, integrante do empreendimento denominado "**VILA NOVA SABARÁ - PRAÇA MARAJOARA**", situado na Rua Amoipira, nº 101, no Bairro do Aterrado, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa coberta edificada de 81,120m² e a área comum coberta edificada de 55,990m², totalizando a área edificada de 137,110m², mais a área comum descoberta de 32,315m², perfazendo a área total de 169,425m², estando incluído nas áreas comuns o direito de uso de 02 (duas) vagas indeterminadas na garagem coletiva, para a guarda de 02 (dois) veículos de passeio, correspondendo-lhe a fração ideal no solo de 0,005762. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 20, feito na matrícula nº 379.494 deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTE: 090.150.0031-1, em área maior.

PROPRIETÁRIA:- ZS SABARÁ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S/A, CNPJ nº 33.767.324/0001-09, com sede nesta Capital, na Rua João Lourenço, nº 580, Vila Nova Conceição.

REGISTRO ANTERIOR:- R.12/Matr.379.494 deste Serviço Registral, feito em 10/02/2020.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
TARSIS CALEMI EMMERICK:04252709806
Hash: DE949F229943E1416800066875492B39
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Av.1/471.711: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.372.200 - 08/09/2021)

A) Conforme averbação nº 1, feita em 09/12/2011 na matrícula nº 379.494 deste Serviço Registral, verifica-se que por termo de área contaminada expedido em 29 de outubro de 2008, pela **CETESB - COMPANHIA DE TECNOLOGIA DE SANEAMENTO AMBIENTAL**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.776.491/0001-70, com sede nesta Capital, na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, Alto de Pinheiros, subscrito pelo Gerente do Setor de Planejamento de Ações Especiais - CIPE, Sr. Elton Gloeden, e em consonância com a Decisão normativa da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo, publicada em 12 de junho de 2006 (processo CG 167/2005), procede-se a presente para constar que, a teor do Procedimento CETESB nº 33/01313/05, foi constatado que o imóvel objeto da matrícula nº 379.494 deste Serviço Registral encontra-se contaminado em parte, com as seguintes substâncias: metais e solventes halogenados. Consta do referido termo que a proprietária foi notificada no referido procedimento, via postal, pela CETESB, acerca da inclusão da respectiva área na Relação de Áreas Contaminadas no Estado de São Paulo; **B)** Conforme averbação nº 2, feita em 09/12/2011 na matrícula nº 379.494 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento e memorial descritivo datados em 28 de

Continua no verso



11RI 01590538

CNM: 111179.2.0471711-70

matricula
471.711

ficha
01
verso

abril de 2011, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que o terreno objeto da matrícula nº 379.494 deste Serviço Registral possui duas Áreas Permeáveis, cujo perímetro assim se descreve: ÁREA PERMEÁVEL 1 - Inicia-se em uma linha paralela ao alinhamento predial da Rua Amoipira e segue por ela numa extensão de 21,41m; deflete à esquerda e segue numa extensão de 0,55m; deflete à direita e segue numa extensão de 0,21m; deflete à esquerda e segue numa extensão de 0,13m; deflete à direita e segue numa extensão de 1,54m; deflete à direita e segue numa extensão de 0,05m; deflete à esquerda e segue numa extensão de 1,05m; deflete à direita e segue numa extensão de 0,65m; deflete à direita e segue numa extensão de 21,03m; deste ponto segue confrontando com o Lote 3 com as seguintes distâncias: deflete à esquerda e segue numa extensão de 6,18m; deflete à esquerda e segue numa extensão de 45,15m; deflete à esquerda e segue numa extensão de 3,25m até atingir o ponto de partida, com área de 211,01m²; e a ÁREA PERMEÁVEL 2 - Inicia-se em uma linha paralela ao alinhamento predial da Rua Amoipira e segue por ela numa extensão de 4,34m; deflete à esquerda e segue confrontando com o Lote 3 numa extensão de 45,14m; deflete à esquerda e segue confrontando com o Lote 4 numa extensão de 4,33m; deflete à esquerda e segue confrontando com a Área Verde numa extensão de 53,59m até atingir o ponto de partida, com área de 230,99m²; C) Conforme registro nº 7, feito em 09/12/2011 na matrícula nº 379.494 deste Serviço Registral, verifica-se que pela escritura lavrada em 12 de fevereiro de 2015, pelo 16º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 4311, págs. 317/320, **JETIRANA EMPREENDIMENTOS S/A.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.987.693/0001-05, com sede nesta Capital, à Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, nº 5.200, Edifício Miami, Bloco C, conjunto 32 B-16, Jardim Morumbi, instituiu servidão destinada a rede de drenagem de águas pluviais e esgoto, em favor do imóvel objeto da Matrícula nº 379.492 deste Serviço Registral, onde será edificado o Vila Nova Sabará – Praça Marajoara”, com 4,00m de largura, tendo como finalidade fornecer servidão de passagem ao Condomínio Vila Nova Sabará - Praça Marajoara, objeto da Matrícula nº 379.492 deste Serviço Registral, para as águas pluviais e esgoto sanitário, e assim descrita: Tem início no ponto 7, situado na divisa com o Condomínio Vila Nova Sabará - Praça Flora - Matrícula nº 379.493 deste Serviço Registral, Condomínio Vila Nova Sabará - Praça Marajoara - Matrícula nº 379.492 deste Serviço Registral, Condomínio Vila Nova Sabará - Praça Inglesa - Matrícula nº 379.494 deste Serviço Registral, e Condomínio Vila Nova Sabará - Praça Alvorada - Matrícula nº 379.495 deste Serviço Registral; deste ponto segue pelo alinhamento da divisa com o Condomínio Vila Nova Sabará - Praça Alvorada - Matrícula nº 379.495 deste Serviço Registral, por 4,00m, até encontrar o ponto A; deste ponto deflete à esquerda e segue internamente ao terreno do Condomínio Vila Nova Sabará - Praça Inglesa - Matrícula nº 379.494 deste Serviço Registral, por 4,00m, até encontrar o ponto B; deste ponto deflete à esquerda e segue ainda internamente ao terreno do Condomínio Vila Nova Sabará - Praça Inglesa - Matrícula nº 379.494 deste Serviço Registral, por 4,00m, até encontrar o ponto C; deste ponto deflete à esquerda e segue pelo alinhamento da divisa com o Condomínio Vila Nova Sabará - Praça Marajoara - Matrícula nº 379.492 deste Serviço Registral, por 4,00m, até encontrar o

Continua na ficha 02



11RI 01590538

CNM: 111179.2.0471711-70

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula

471.711

ficha

02

Continuação

ponto 7, onde se iniciou a presente descrição, fechando o perímetro e encerrando a área de 16,00m², pelo valor de R\$ 22.912,00; D) Conforme averbação nº 8, feita em 09/12/2011 na matrícula nº 379.494 deste Serviço Registral, verifica-se que pela escritura lavrada em 12 de fevereiro de 2015, pelo 16º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 4311, págs. 317/320, o imóvel objeto da matrícula nº 379.494 deste Serviço Registral é beneficiado por servidão destinada a rede de drenagem de águas pluviais e esgoto, com 4,00m de largura, tendo como finalidade fornecer servidão de passagem ao Condomínio Vila Nova Sabará - Praça Marajoara, objeto da Matrícula nº 379.492 deste Serviço Registral, e Condomínio Vila Nova Sabará - Praça Inglesa, objeto da Matrícula nº 379.494 deste Serviço Registral, para as águas pluviais e esgoto sanitário, e assim descrita: Tem início no ponto 13, situado no alinhamento predial da Rua Quararibéia, na divisa com o terreno do Condomínio Vila Nova Sabará - Praça Flora - Matrícula nº 379.493 deste Serviço Registral; deste ponto segue pelo alinhamento da divisa com o Condomínio Vila Nova Sabará - Praça Flora - Matrícula nº 379.493 deste Serviço Registral, por 59,19m, até encontrar o ponto 7; deste ponto deflete à direita e segue pelo alinhamento da divisa com o Condomínio Vila Nova Sabará - Praça Inglesa - Matrícula nº 379.494 deste Serviço Registral, até encontrar o ponto A; deste ponto deflete à direita e segue internamente a este terreno do Condomínio Vila Nova Sabará - Praça Alvorada - Matrícula nº 379.495 deste Serviço Registral, por 59,19m, até encontrar o ponto D; deste ponto segue pelo alinhamento predial da Rua Quararibéia, por 4,00m, até encontrar o ponto 13, onde se iniciou a presente descrição, fechando o perímetro e encerrando a área de 236,76m²; E) Conforme averbação nº 11, feita em 09/12/2011 na matrícula nº 379.494 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo termo de reabilitação para o uso declarado nº 1389/2019, de 14 de outubro de 2019, expedido 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, subscrito pelo Gerente do Setor de Gestão de Recursos para Investigação e Remediação de Áreas Contaminadas, Sr. André Silva Oliveira, é feita a presente averbação para constar que, a teor do disposto no Artigo 27, inciso II, da Lei 13.577, de 08 de julho de 2009, e no artigo 54, inciso II, do Decreto 59.263, de 05 de junho de 2013, que o imóvel objeto da matrícula nº 379.494 deste Serviço Registral, com base no Despacho 048/2019/ICR, apenso à Pasta Administrativa CETESB nº 33/01313/05, foi considerado reabilitado para uso residencial, com o estabelecimento de medida de controle institucional, por meio de restrição de uso das águas subterrâneas, por tempo indeterminado, na área delimitada pelas seguintes coordenadas UTM, Fuso 23K, Datum SIRGAS 2000: 327.377mE; 7.381.456mN; 327.645mE; 7.381.419mN; 327.698mE; 7.381.279mN; 327.455mE; 7.381.190mN; e F) Conforme registro nº 18, feita em 09/12/2011 na matrícula nº 379.494 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de abertura de crédito de 22 de dezembro de 2020, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei nº 4.380/64, **ZS SABARÁ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S/A**, CNPJ nº 33.767.324/0001-09, com sede nesta Capital, na Rua João Lourenço, nº 580, Vila Nova Conceição, **hipotecou o imóvel, juntamente com outros, ao BANCO**

Continua no verso



11RI 01590538

CNM: 111179.2.0471711-70

matrícula

471.711

ficha

02

verso

BRDESCO S/A, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede no núcleo administrativo denominado Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, cidade de Osasco, neste Estado, como garantia de pagamento do crédito aberto em favor dela devedora, no valor de R\$26.041.059,61, destinado exclusivamente a financiar a produção do empreendimento imobiliário denominado **VILA NOVA SABARA - PRAÇA MARAJOARA**, objeto da incorporação imobiliária registrada sob o nº 4 na matrícula nº 379.494 deste Serviço Registral, retificada conforme averbação nº 17, a ser liberado na forma prevista no título que dá origem a este registro, estando contratada, nas fases de construção, carência e amortização, a taxa de juros correspondente ao percentual de remuneração da poupança e o cupom fixo de juros de 3,36% ao ano (efetiva) e 3,31% ao ano (nominal), com prazo máximo de 6 meses para reembolso da dívida, vencendo-se a primeira prestação em 25/03/2022, na forma e condições estabelecidas no título. Fica excluída da presente garantia hipotecária a fração ideal de 11,6046% que corresponderá as futuras unidades 25, 33, 37, 44, 54 e 61 da TORRE A - ÁGATA; 21, 27, 28, 35, 41, 48, 56, 57 e 78 da TORRE B - TURMALINA; e 7, 8, 15, 34, 78, 84 e 85 da TORRE "C" - ÔNIX. Figura como fiadora **KAZZAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA**, CNPJ/MF nº 09.432.371/0001-17, com sede nesta Capital, na Rua João Lourenço, nº 432, sala 40, Vila Nova Conceição; e como interveniente construtora **ROSSI RESIDENCIAL S/A**, CNPJ/MF nº 61.065.751/0001-80, com sede nesta Capital, na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, nº 5200, Edifício Miami, bloco C, Conjunto 31.

Data da matrícula.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
TARSIS CALEMI EMMERICK:04252709806
Hash: DE949F229943E1416800066875492B39
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Av.2/471.711: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.372.200 - 08/09/2021)

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.

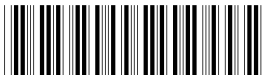
Data da matrícula.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
TARSIS CALEMI EMMERICK:04252709806
Hash: DE949F229943E1416800066875492B39
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Av.3/471.711: CANCELAMENTO DE HIPOTECA (Prenotação nº 1.398.178 - 24/02/2022)

Pelo instrumento particular de 01 de fevereiro de 2022, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, o **BANCO BRADESCO S/A** deu quitação à devedora e autorizou a presente averbação para constar o cancelamento

Continua na ficha 03



11RI 01590538

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula

471.711

ficha

03

Continuação

do registro de hipoteca mencionado na averbação nº 1, tão somente com relação ao imóvel desta matrícula.

Data: 07 de março de 2022.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
PATRICIA TIEMI TOYOYAMA:42435908857
Hash: E4D8F57D3937C047E03300A88CC42A8B
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

R.4/471.711: VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.398.178 - 24/02/2022)

Pelo instrumento particular de 01 de fevereiro de 2022, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **ZS SABARÁ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S/A**, já qualificada, **vendeu o imóvel a KELLY VERONICA MACHADO ARAUJO**, RG nº 36.084.347-5-SSP/SP, CPF/MF nº 295.397.298-66, brasileira, solteira, maior, coordenadora comercial administrativa, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Andrea Solario, nº 218, Jardim Fraternidade, pelo preço de R\$632.986,12, sendo R\$48.186,35 referentes à utilização do FGTS.

Data: 07 de março de 2022.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
PATRICIA TIEMI TOYOYAMA:42435908857
Hash: E4D8F57D3937C047E03300A88CC42A8B
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

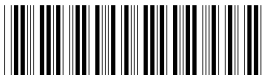
R.5/471.711: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.398.178 - 24/02/2022) s

Pelo instrumento particular de 01 de fevereiro de 2022, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **KELLY VERONICA MACHADO ARAUJO**, solteira, já qualificada, **alienou fiduciariamente o imóvel, em garantia, ao BANCO BRADESCO S/A**, CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12, com sede no núcleo administrativo denominado Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, cidade de Osasco, neste Estado, pelo valor de R\$568.690,82, pagável por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, com juros anuais à taxa nominal de 9,1098% e efetiva de 9,5000%, vencendo-se a primeira em 01/03/2022, reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente, na forma do título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$671.000,00.

Data: 07 de março de 2022.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
PATRICIA TIEMI TOYOYAMA:42435908857
Hash: E4D8F57D3937C047E03300A88CC42A8B
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Continua no verso



11RI 01590538

111179.2.0471711-70

matricula

471.711

ficha

03

verso

Av.6/471.711: CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.590.538 - 05/05/2025)

Pelo requerimento de 26 de março de 2026, foi autorizada a presente averbação a fim de constar **que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte 090.150.0712-8**, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 30/03/2026, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data: 08/04/2026

Selo digital: 111179331000000273152126L

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada


CAROLINE LIMA COSTA.

Av.7/471.711: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.590.538 - 05/05/2025)

Pelo requerimento de 26 de março de 2026, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 09 de fevereiro de 2026, que informa sobre a intimação da fiduciante 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 do credor fiduciário **BANCO BRADESCO S/A**, já qualificado, tendo sido atribuído como valor consolidado da dívida objeto da cobrança a importância de R\$671.000,00, 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, o credor fiduciário promoverá público leilão para a alienação do imóvel, comunicando a devedora, 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: 08/04/2026

Selo digital: 111179331000000273152226J

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada


CAROLINE LIMA COSTA.

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NA PRÓXIMA PÁGINA ➡



11RI 01590538

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 13/04/2026. 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 registraes 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, 13 de Abril 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>



111179391000000230218325I

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/KLK96-6HB9H-5YFQG-5K29A>.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: KLK96-6HB9H-5YFQG-5K29A

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/KLK96-6HB9H-5YFQG-5K29A>

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

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