



Valide aqui
este documento



11RI 02348143 0001

Etiqueta Arisp
S25090978707D



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: 111179.2.0412862-77

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matricula

412.862

ficha

01

São Paulo, **21 de outubro de 2014.**

IMÓVEL:- TERRENO situado na Rua Projetada 1, LOTE Nº 58, integrante do "LOTEAMENTO RESIDENCIAL ESPANHA", no Sítio denominado Guacury, 29º Subdistrito - Santo Amaro, cuja descrição tem início no ponto 7 e segue no azimuth plano de 71º37'55" e distância de 20,00m até o ponto 8. Do ponto 7 ao ponto 8 confronta com o Lote 7; desse ponto segue no azimuth plano de 161º37'55" e distância de 8,00m até o ponto 26A. Do ponto 8 ao ponto 26A confronta com o alinhamento lateral da Rua Projetada 1; desse ponto segue no azimuth plano de 251º37'55" e distância de 20,00m até o ponto 13A. Do ponto 26A ao ponto 13A confronta com o Lote 59; desse ponto segue no azimuth plano de 341º37'55" e distância de 8,00m até o ponto 7, inicial e final desta descrição, encerrando uma área total de 160,00m². Do ponto 13A ao ponto 7 confronta com o Lote 7.

Contribuinte:- 161.038.0001-2 em área maior.

PROPRIETÁRIA:- INGAÍ INCORPORADORA S/A., inscrita no CNPJ/MF sob nº 59.557.009/0001-40, com sede nesta Capital, na Rua Joaquim Guarani, nº 118, Chácara Santo Antônio.

REGISTRO ANTERIOR:- Av.6/Matr. 19.418 deste Serviço Registral, feito em 06 de dezembro de 1993 (Matr. 412.804).

LOTEAMENTO:- R.3/Matrs. 412.802, 412.803 e 412.804 deste Serviço Registral.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
TARSIS CALEMI EMMERICK:04252709806 - 03/10/2014
Hash: 750FF93B5833EBBE7CE17FF2D6D02DE5
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Av.1/412.862 - REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.089.460 - 12/09/2014)

Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço, conforme faculta o item 55, letra "a", do Provimento CG nº 37/2013 - 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 - 03/10/2014
Hash: 750FF93B5833EBBE7CE17FF2D6D02DE5
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

R.2/412.862: VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.142.934 - 09/03/2016)

Pela escritura lavrada em 02 de março de 2016, pelo 29º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 1028, páginas 345/384, **INGAI INCORPORADORA S/A**, já qualificada, **vendeu** o imóvel a **CONSTRUTORA EMCCAMP LTDA**, CNPJ/MF nº 09.321.265/0001-66, com sede em Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Gonçalves Dias, nº 744, sala 01, Bairro Funcionários, pelo preço de R\$29.967,67, em

Continua no verso

Integram a circunscrição imobiliária. Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FV65C-NSQV9-6HA5L-F9N66>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



11RI 02348143 0001

Valide aqui
este documentoEtiqueta Arisp
S25090978707D

CNM: 111179.2.0412862-77

matrícula

412.862

ficha

01

verso

cumprimento ao instrumento particular de 12/03/2013, aditado em 19/09/2014, não registrado.

Data: 14 de março de 2016.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ALEX SANDRO ARAUJO SILVA:34030720889

Hash: 831888F104D9B784484ED9D033A80E47

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

Av.3/412.862: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.220.880 - 11/04/2018)

Pelo requerimento de 05 de abril de 2018, da CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, foi solicitada a presente averbação para constar: I) que foi averbado sob o nº 5, em data de 29/10/2014, nas matrículas nºs 412.802, 412.803 e 412.804, deste Serviço Registral, a vinculação do seguinte teor: Pela declaração para vinculação nº 33/00125/2014, expedida em 05 de abril de 2018, pela CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, averbada sob o nº 5, na matrícula nº 412.804, registro anterior desta matrícula, ao projeto do LOTEAMENTO RESIDENCIAL ESPANHA, aprovado através do Certificado GRAPROHAB nº 450/2014, com área total de terreno de 832.351,16m², subdividido em 14 (quatorze) Lotes Residenciais com área total de terreno de 198.961,44m²; 84 Lotes Mistos com área total de terreno de 14.601,98m²; e áreas públicas compostas por: Sistema Viário com área total de 31.993,09m², Área Institucional com área de terreno de 38.663,85m², Áreas Verdes / APP's com área total de 548.130,80m²; constante do Processo nº 33/10705/14 da CESTEB". "Para as finalidades da Legislação de Proteção aos Mananciais Metropolitanos, não será admitida qualquer outra forma de utilização e/ou parcelamento da área acima especificada, salvo mediante prévia Declaração expedida pela CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo". "De acordo com a Lei Estadual da APRM-B nº 13.579/09 e o Decreto Estadual nº 55.342/10, deve-se registrar que este imóvel está localizado no Compartimento Ambiental Corpo Central I, em Área de Ocupação Dirigida, parcialmente inserido na Subárea de Ocupação Especial - SOE, devendo ser observadas as seguintes restrições em relação à área de terreno: o coeficiente de aproveitamento máximo de 2,5, a taxa de permeabilidade mínima de 15%, dos quais 8% deverão ser vegetados e lote mínimo de 250,00m²; e parcialmente inserido na Subárea de Conservação Ambiental - SCA, devendo ser observadas as seguintes restrições em relação à área de terreno: o coeficiente de aproveitamento máximo de 0,2, a taxa de permeabilidade mínima de 90%, dos quais 45% deverão ser vegetados e lote mínimo de 5.000,00m²; assim como a efetiva ligação na rede pública de esgotamento sanitário ou, se for demonstrada a inviabilidade técnica, deverá ser adotado sistema autônomo de tratamento de esgotos, coletivo ou individual, nos termos do Anexo III, Quadro II e § 1º do artigo 40 da Lei 13.579/09." "De acordo com a Lei Estadual da APRM-B nº 13.579/09 e o Decreto Estadual nº 55.342/10, este imóvel está parcialmente inserido

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FV65C-NSQV9-6HA5L-F9N66>

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 02348143 0001

Etiqueta Arisp
S25090978707D



CNM: 111179.2.0412862-77

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matricula

412.862

ficha

02

Continuação

em Área de Restrição à Ocupação – ARO, onde são admitidos apenas os usos e atividades descritos no artigo 19 da Lei Estadual nº 13.579/09, restando proibidos todos os usos e atividades não relacionados.” “Para fins de atendimento ao artigo 89 da Lei Estadual nº 13.759/09, e em conformidade com o artigo 90, inciso IV, deve-se registrar que 6.398,02m² de Áreas Verdes inseridas em SCA ficam vinculados como compensação do tamanho do lote mínimo dos Lotes 15 a 98.” e II) que foi averbado sob o nº 6, em data de 12/11/2014, nas matrículas nºs 412.802, 412.803 e 412.804, deste Serviço Registral, o arquivamento do seguinte teor: Pelo requerimento de 11 de novembro de 2014, foi autorizada a averbação, a fim de constar: a-) o arquivamento do Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental nº 0000112923/2014, expedido em 24 de outubro de 2014 pela CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo; e b) o arquivamento do Alvará de Licença Metropolitana Definitivo nº 33/00106/2014, expedido em 06 de novembro de 2014 pela CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo.

Data: 23 de abril de 2018.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

KATIA CRISTINA DE SA:17367020846

Hash: CD3706C4F0FF4447485625C9338A55DC

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

Av.4/412.862: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.221.549 - 17/04/2018)

Conforme averbações hoje feitas nas matrículas nº 412.802, 412.803 e 412804 sob o número 7, verifica-se que pelo requerimento de 16 de abril de 2018, foi solicitada a averbação a fim de constar o arquivamento Licença de Operação de Loteamento nº 33000022, emitida em 09 de abril de 2018 no processo nº 33/00481/17 pela CETESB – Companhia Ambiental do Estado de São Paulo.

Data: 25 de abril de 2018.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

TARSIS CALEMI EMMERICK:04252709806

Hash: C898D2EBDC191625FC50CA5086C0DAD6

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

Av.5/412.862:- CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.224.229 - 11/05/2018)

Pelo instrumento particular de 09 de abril de 2018, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte 161.038.0080-2, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 14/05/2018, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data: 22 de maio de 2018.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

SANDRA ARANTES PEREIRA:21774514850

Hash: B3985007DDF18E343872F40EF36F8181

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

- Continua no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FV65C-NSQV9-6HA5L-F9N66>

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



11RI 02348143 0001

Valide aqui
este documentoEtiqueta Arisp
S25090978707D

CNM: 111179.2.0412862-77

matricula

412.862

ficha

02

verso

R.6/412.862: VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.224.229 - 11/05/2018)

Pelo instrumento particular de 09 de abril de 2018, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, **CONSTRUTORA EMCCAMP LTDA**, já qualificada, **vendeu o imóvel** a **JACQUES IMOVEIS LTDA**, CNPJ/MF nº 09.115.392/0001-09, com sede nesta Capital, na Avenida Nove de Julho, nº 183, Bairro Santo Amaro, pelo preço de R\$156.666,67.

Data: 22 de maio de 2018.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

SANDRA ARANTES PEREIRA:21774514850

Hash: B3985007DDF18E343872F40EF36F8181

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

R.7/412.862: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.224.229 - 11/05/2018)

Pelo instrumento particular de 09 de abril de 2018, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, **JACQUES IMOVEIS LTDA**, já qualificada, **alienou fiduciariamente o imóvel, em garantia**, a **CONSTRUTORA EMCCAMP LTDA**, já qualificada, pelo valor de **R\$156.666,67**, pagável da seguinte forma: **a) R\$34.666,66** pagável em 03 parcelas mensais e consecutivas, sendo: parcela 1 no valor de R\$11.555,55 com vencimento em 15/04/2018, parcela 2 no valor de R\$11.555,55 com vencimento em 15/05/2018, e parcela 3 no valor de R\$11.555,56 com vencimento em 15/06/2018, como arras ou sinal de pagamento, nos termos dos artigos 417 e 418 do Código Civil, e **b) R\$122.000,01** pagável por meio de 80 parcelas mensais e sucessivas, a serem acrescidas de juros simples e lineares de 0,50% ao mês, não capitalizados, mais correção pelo índice geral de preços do mercado – IGP-M, sendo 79 parcelas no valor de R\$1.525,00 vencendo-se a primeira em 15/07/2018 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, e 1 parcela no valor de R\$1.525,01 vencendo-se em 15/02/2025, na forma do título. Figura como **interveniente/garantidor/fiador/avalista: JACQUES FERREIRA**, RG nº 23.188.535-0-SSP, CPF/MF nº 165.655.368-64, brasileiro, solteiro, corretor de imóveis, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua/Av. Branco de Moraes, nº 647, Bairro Chacara Santo Antonio. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$156.666,67.

Data: 22 de maio de 2018.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

SANDRA ARANTES PEREIRA:21774514850

Hash: B3985007DDF18E343872F40EF36F8181

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

Av.8/412.862: RAZÃO SOCIAL (Prenotação nº 1.406.062 - 20/04/2022)

Pelo requerimento de 12 de abril de 2022, foi solicitada a presente averbação a fim de constar que a **CONSTRUTORA EMCCAMP LTDA** teve sua denominação social alterada para **EMCCAMP URBANISMO LTDA**, e posteriormente passou a denominar-se **EMMOBI URBANISMO LTDA**, conforme provam o instrumento particular de sexta

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FV65C-NSQV9-6HA5L-F9N66>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento



11RI 02348143 0001

Etiqueta Arisp
S25090978707D

CNM: 111179.2.0412862-77

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula

412.862

ficha

03

Continuação

alteração contratual de 01/11/2019, e o instrumento particular de sétima alteração contratual de 31/07/2021, devidamente registrados sob o nºs 7583637 e 8730605, em 29/11/2019 e 17/08/2021, respectivamente, na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG.

Data: 04 de maio de 2022.

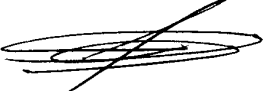
*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
PAMELLA SIQUEIRA CESCO:05261676967
Hash: 2A99020413BF899F7F6DA0CAF7C80FB4
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Av.9/412.862: NOME DE RUA (Prenotação nº 1.545.846 - 10/09/2024)

Pelo requerimento de 16 de julho de 2025, foi autorizada/solicitada a presente averbação a fim de constar **que a Rua Projetada 1 denomina-se atualmente Rua Santo Domingos Donatão**, conforme prova o Decreto Municipal nº 58.950 de 16/09/2019.

Data: 05/08/2025

*Selo digital: 111179331000000241926025Q
Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada*


CAROLINE LIMA COSTA.

Av.10/412.862: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.545.846 - 10/09/2024)

Pelo requerimento de 16 de julho de 2025, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 15 de abril de 2025, 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 da credora fiduciária **EMMOBI URBANISMO LTDA**, já qualificada, tendo sido atribuído como valor consolidado da dívida objeto da cobrança a importância de R\$283.851,49, 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 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: 05/08/2025

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FV65C-NSQV9-6HA5L-F9N66>

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 02348143 0001

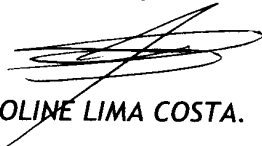
Etiqueta Arisp
S25090978707D

CNM: 111179.2.0412862-77
111179.2.0412862-77

matrícula
412.862

ficha
03
verso

Selo digital: 1111793310000002419261250
Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada


CAROLINE LIMA COSTA.

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015, 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 direitos sobre ele constituídos, bem como a indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 29/10/2025 além do que foi integralmente nela(s) noticiado(s). 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, 01 de Outubro de 2025

Abraao Dantas de Oliveira
Escrevente Autorizado

11º OFICIAL DE REG.DE IMÓVEIS

Cartório	R\$	44,20
Estado	R\$	12,56
Sefaz	R\$	8,60
Registro Civil	R\$	2,33
Tribunal de Justiça	R\$	3,03
Min. Público	R\$	2,12
Imposto s/serviços	R\$	0,90
T O T A L	R\$	73,74

Custas ao Estado e à Secretaria da Fazenda recolhidas por verba.

Valores correspondentes ao custeio do Registro Civil e ao Tribunal de Justiça repassados aos órgãos arrecadadores.

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>



1111793C30000002502691251

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FV65C-NSQV9-6HA5L-F9N66>

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