

DÉCIMO OITAVO

OFICIAL DE REGISTROS DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Av. Liberdade, 701 - 01503-001
São Paulo - SP / Fone SAC: (11) 3274.7700
Site: www.ods.com.br/18ri
E-mail: 18ofri@ods.com.br

Título.
Cond. Res. Meu Lar Jaragua.
Aut. Dr. Bernardo/Esc./Adlei 2017.
Av. nºs 26/05/2017.

BERNARDO OSWALDO FRANCEZ, 18º Oficial de Registro de Imóveis da
Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do
Brasil,

CERTIFICA.

a pedido de parte interessada, que revendo o livro Dois de Registro Geral da
Serventia a seu cargo, dele consta a **MATRÍCULA** feita sob o número
DUZENTOS E TRINTA E QUATRO MIL, DUZENTOS E VINTE E NOVE, em
26 novembro de 2015, de UM TERRENO situado na Avenida Dr. José
Maniero, designado LOTE 3, Vila Nova Parada – Distrito de Perus, com a
área total de 14.127,50m2. Consta desta matrícula que esse imóvel foi
adquirido conforme R.1 e R.5 feitos nas matrículas nºs 84.937 e 84.938 e
Matrícula nº 232.502 (fusão) todas destre Registro, pelos proprietários
LAZARO FERNANDES, viúvo, YAECO UEDA, solteiro, maior, EURICO
HIDEKI UEDA e sua mulher MARIA APARECIDA MARTINS CHAVES
UEDA, KOUNOSUKE UEDA e sua mulher CLAUDETE TAVARES DOS
SANTOS UEDA, YOSSUKE UEDA, viúvo, ROBERTO FERNANDES e sua
mulher SILVIA REGINA RODRIGUES FERNANDES, RENATO
FERNANDES e sua mulher ADRIANA COUTINHO DE OLIVEIRA
FERNANDES. CERTIFICA MAIS QUE, constam desta matrícula, além de
outros, os seguintes **ATOS**: **1) Averbação feita sob o número UM**, em 26
de novembro de 2015, nos termos do Requerimento de 01 de junho de
2015, consta que os proprietários autorizaram a abertura da presente
matrícula **234.229**; **2) Averbação feita sob o número DOIS**, em 04 de
março de 2016, para constar o falecimento do proprietário YOSSUKE UEDA,
ocorrido em 01 de outubro de 2015; **3) Registro feito sob o número TRÊS**,
em 04 de março de 2016, nos termos das Escrituras Públicas lavradas em
02 de fevereiro de 2016 (Livro 4389, fls. 003), em 05 de fevereiro de 2016
(Livro 4389, fls. 123) e, em 26 de fevereiro de 2016 (Livro 4390, fls. 377),

18º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11132-8-AB 471382

11132-8-AB0031-480700-0117



todas no 22º Tabelião de Notas, desta Capital, o ESPÓLIO de YOSSUKE UEDA, falecido no estado civil de viúvo, autorizado por alvará, transmitiu a parte ideal de 20% que possuía no imóvel desta matrícula, por venda feita a 2YUEDA ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA., pelo valor de R\$38.116,19; **4) Averbação feita sob o número QUATRO**, em 24 de março de 2016. Procede-se à presente averbação "ex-officio", nos termos da letra "a" do inc. I do art. 213 da Lei Fed. 6.015/73, para constar que são proprietários do imóvel, nas seguintes proporções: 1/10 ou 10% de LAZARO FERNANDES, viúvo, 1/20 ou 5% de ROBERTO FERNANDES e sua mulher SILVIA REGINA RODRIGUES FERNANDES, 1/20 ou 5% de RENATO FERNANDES e sua mulher ADRIANA COUTINHO DE OLIVEIRA FERNANDES e, 2/10 ou 20% a cada um dos demais proprietários, e não como ficou consignado quando da abertura desta matrícula; **5) Averbação feita sob o número CINCO**, em 29 de março de 2016, para constar o falecimento do coproprietário KOUNOSUKE UEDA, ocorrido em 29 de junho de 2015; **6) Registro feito sob o número SEIS**, em 29 de março de 2016, nos termos da Escritura Pública lavrada em 10 de março de 2016 (Livro 4395, fls. 115), e Escritura Pública de Ato Retificatório lavrada em 14 de março de 2016 (Livro 4395, fls. 275), no 22º Tabelião de Notas, desta Capital, o ESPÓLIO de KOUNOSUKE UEDA, falecido no estado civil de casado com CLAUDETE TAVARES DOS SANTOS UEDA, autorizado por alvará, transmitiu a parte ideal correspondente a 20% que possuía no imóvel desta matrícula, por venda feita a 2CM UEDA – ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA., pelo valor de R\$38.116,19; **7) Registro feito sob o número SETE**, em 08 de julho de 2016, nos termos da Escritura Pública lavrada em 30 de junho de 2016 (Livro 4422, fls. 027), no 22º Tabelião de Notas, desta Capital, os proprietários LAZARO FERNANDES, viúvo, ROBERTO FERNANDES e sua mulher SILVIA REGINA RODRIGUES FERNANDES, RENATO FERNANDES assistido por sua mulher ADRIANA COUTINHO DE OLIVEIRA FERNANDES, EURICO HIDEKI UEDA e sua mulher MARIA APARECIDA MARTINS CHAVES UEDA, YAECO UEDA, solteira, maior, 2YUEDA ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA. e 2CM UEDA – ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA., transmitiram

o imóvel desta matrícula, por venda feita a **CCISA 32 INCORPORADORA LTDA.**, pelo valor de R\$4.450.000,00; 8) **Registro feito sob o número OITO**, em 08 de julho de 2016, nos termos do Requerimento e Memorial descritivo datados de 10 de março de 2016, e demais documentos enumerados no art. 32 da Lei Fed. 4.591/64, regulamentada pelo Dec. Fed. 55.815/65, combinado com a Lei Fed. 11.977/09, alterado pela Lei Fed. 12.424/11 (PMCMV) e de conformidade com o Alvará de Aprovação de Edificação Nova e Alvará de Execução de Edificação Nova, emitidos pela Prefeitura desta Capital, e Dispensa de Análise do GRAPROHAB, emitida em 31 de março de 2015, a proprietária CCISA32 INCORPORADORA LTDA., **promoveu a INCORPORAÇÃO do empreendimento imobiliário denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MEU LAR JARAGUÁ"**, a ser construído no terreno desta matrícula **234.229**, na AVENIDA DOUTOR JOSÉ MANIERO s/nº, com a área construída de 15.738,64m², composto por 15 Torres de térreo, mais 4 pavimentos, perfazendo um total de 300 unidades residenciais, à razão de 04 apartamentos localizados no térreo e 04 apartamentos-tipo distribuídos do 1º ao 4º andar. Das diferentes partes do condomínio: O "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MEU LAR JARAGUÁ" será constituído de duas partes distintas, a saber: A) Partes de propriedade de uso comum ou do condomínio e, B) Partes de propriedade de uso exclusivo ou unidades autônomas. A presente incorporação está sujeita ao regime de carência de 180 dias, contados a partir da data do registro da presente incorporação, dentro do qual a critério da incorporadora, poderá haver desistência do empreendimento pelos motivos por ela exposto; 9) **Averbação feita sob o número NOVE**, em 08 de julho de 2016, nos termos do Termo de Constituição de Patrimônio de Afetação de Incorporação Imobiliária, firmado em 10 de março de 2016, pela incorporadora com fundamento nos arts. 31A e 31B da Lei Fed. 4.591/64 introduzida pela Lei 10.931/04, para constar que a **incorporação imobiliária do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MEU LAR JARAGUÁ**, objeto do R.8 desta matrícula foi **SUBMETIDA ao REGIME DE AFETAÇÃO**, pelo que o terreno e as acessões dela decorrentes, bem como os demais bens e direitos que lhe são vinculados, se manterão apartados do patrimônio da incorporadora e



constituirão patrimônio de afetação destinação à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes; **10) Averbação feita sob o número DEZ**, em 10 de outubro de 2016, conforme R.7/234.228 deste Registro, verifica-se que o imóvel desta matrícula **234.229** é beneficiado por "UMA SERVIDÃO DE PASSAGEM" perpétua, gratuita e irrevogável, destinada a passagem de tubulações de rede de esgotos, com a área de 354,68m2, instituída por LAZARO FERNANDES, viúvo, YAECO UEDA, solteira, maior, EURICO HIDEKI UEDA e sua mulher MARIA APARECIDA MARTINS CHAVES UEDA, 2CM UEDA ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA., 2YUEDA ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA., ROBERTO FERNANDES e sua mulher SILVIA REGINA RODRIGUES FERNANDES, RENATO FERNANDES e sua mulher ADRIANA COUTINHO DE OLIVEIRA FERNANDES; **11) Averbação feita sob o número ONZE**, em 06 de outubro de 2016, conforme R.7/234.227, deste Registro, verifica-se que o imóvel desta matrícula **234.229** é beneficiado por "UMA SERVIDÃO DE PASSAGEM" perpétua, gratuita e irrevogável, destinada a passagem de tubulações de rede de esgotos, com a área de 437,27m2, instituída por LAZARO FERNANDES, viúvo, YAECO UEDA, solteira, maior, EURICO HIDEKI UEDA e sua mulher MARIA APARECIDA MARTINS CHAVES UEDA, 2CM ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA., 2YUEDA ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA., ROBERTO FERNANDES e sua mulher SILVIA REGINA RODRIGUES FERNANDES, RENATO FERNANDES e sua mulher ADRIANA COUTINHO DE OLIVEIRA FERNANDES; **12) Registro feito sob o número DOZE**, em 17 de outubro de 2016, nos termos do Instrumento Particular de 26 de agosto de 2016, na forma da Lei Fed. 4.380/64, no âmbito integrante do PMCMV criado pela Lei Fed. 11.977/09, a proprietária CCISA32 INCORPORADORA LTDA., deu em primeira e especial **HIPOTECA** o imóvel desta matrícula, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, para garantia da dívida no valor de **R\$32.669.665,44**, destinada à construção do empreendimento imobiliário denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MEU LAR JARAGUÁ", objeto da incorporação constante do R.8 e Av. 9 desta matrícula, e que desde já se

incorpora a presente garantia, cujo prazo para o seu término está previsto para 36 meses, com início a contar da data de assinatura deste instrumento, tendo como fiadoras CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A e CYRELA BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, e como construtora CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A; **13) Averbação feita sob o número TREZE**, em 08 de novembro de 2016, nos termos do Requerimento de 27 de outubro de 2016, e da Certidão nº 040.698/16-5, emitida em 27 de outubro de 2016, via Internet, pela Prefeitura desta Capital, para constar que o imóvel desta matrícula **234.229** atualmente é Cadastrado pelo CONTRIBUINTE nº 216.017.0003-0. **CERTIFICA MAIS**, que também ficam fazendo parte integrante da presente certidão os seguintes ATOS: **14) Averbação feita sob número 839**, em 31 de maio de 2017, à vista do Instrumento Particular referido no registro seguinte, para constar que FICA CANCELADA PARCIALMENTE A HIPOTECA objeto do R.12 e desligada da referida garantia, a FRAÇÃO IDEAL de 0,332% do terreno desta matrícula, que corresponderá ao APARTAMENTO nº 01, a localizar-se no pavimento térreo da TORRE 10 (sem direito ao uso de vaga na garagem), integrante do empreendimento imobiliário denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MEU LAR JARAGUÁ" (em construção), em razão da autorização dada pela credora, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **15) Registro feito sob número 843**, em 31 de maio de 2017, nos termos do Instrumento Particular datado de 28 de abril de 2017, na forma da Lei Fed. 4.380/64, no âmbito do PMCMV criado pela Lei Fed. 11.977/09 e alterado pela Lei Fed. 12.411/11, a proprietária pelo R.7 e incorporadora pelo R.8, CCISA32 INCORPORADORA LTDA., já qualificada, representada por Karina Tavares Weber, transmitiu a FRAÇÃO IDEAL de 0,332% do terreno desta matrícula, que corresponderá ao APARTAMENTO nº 01, a localizar-se no pavimento térreo da TORRE 10 (sem direito ao uso de vaga na garagem), integrante do empreendimento imobiliário denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MEU LAR JARAGUÁ" (em construção), por venda feita a GLEISI RODRIGUES CARNEIRO, RG 35 906 036-5-SSP-SP, CPF 345 029 158-07, servidora pública estadual, residente na Rua Nicanor de Vasconcelos, 55, e, RAPHAEL BRANDÃO DE OLIVEIRA, RG 34 703 986-8-SSP-SP, CPF 374 501 938-50, porteiro, residente na Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, 12011,

Bloco J, apartamento 11, brasileiros, solteiros, maiores e domiciliados nesta Capital, pelo valor global de R\$150.000,00 (correspondendo R\$16.013,51 à fração ideal do terreno). Comparece no presente instrumento, na qualidade de interveniente construtora e fiadora, **CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A**, já qualificada, representada por Karina Tavares Weber e Israel Coelho de Amorim. Foi apresentada a guia de recolhimento do ITBI, relativa à transação nº 53495726-9, no valor de R\$2.668,58. **16) Registro feito sob número 841, em 31 de maio de 2017**, nos termos do Instrumento Particular referido no registro anterior, os adquirentes ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE, com fundamento no art. 23 da Lei Fed. 9.514/97, a FRAÇÃO IDEAL de 0,332% do terreno desta matrícula, que corresponderá ao APARTAMENTO nº 01, a localizar-se no pavimento térreo da TORRE 10 (sem direito ao uso de vaga na garagem), integrante do empreendimento imobiliário denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MEU LAR JARAGUÁ" (em construção), à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, representada por Fernando Cordeiro Morales, sendo de R\$129.346,36 o valor da dívida (financiada com recursos do FGTS), destinada à aquisição da fração ideal do terreno e construção da referida unidade, pagável por meio de 360 prestações mensais e consecutivas, nelas incluídos juros na forma constante do título, e demais encargos e acessórios contratuais, consistindo em R\$1.081,88, o valor total da prestação inicial, com vencimento para 25/05/2017, e as demais em igual dia dos meses subsequentes. Fica estipulado o prazo de carência de 30 dias para intimação dos devedores. De conformidade com o inc. VI do art. 24 da mencionada Lei, foi atribuído ao imóvel o valor de R\$150.000,00. Constam do título multa e outras condições. **CERTIFICA** finalmente que o **Distrito de PERUS**, desta Capital, pertenceu anteriormente às seguintes Circunscrições Imobiliárias desta Capital: ao 2º Oficial de Registro de Imóveis de 02/03/1932 a 14/05/1939; ao 8º Oficial de Registro de Imóveis, de 15/05/1939 a 10/08/1976, passando a integrar esta Circunscrição a partir de **11/08/1976**. A presente certidão retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à presente data. **O referido é verdade e dá fé. São Paulo, 31 de maio de 2017.** Eu,  (Erik Luiz Rossi), Escrevente Autorizado, a  digitei.

DÉCIMO OITAVO

OFICIAL DE REGISTROS DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Av. Liberdade, 701 - 01503-001
São Paulo - SP / Fone SAC: (11) 3274-7200
Site: www.ods.com.br/18ri
E-mail: 18ofri@ods.com.br

Eu, _____ (Eduardo Queiroz Rôdrigues), Escrevente
Autorizado, procedi as buscas e verificações. O ESCRIVENTE
AUTORIZADO (ADELI DE ALMEIDA), conferi e
subscrevo, _____

Emolumentos ao Cartório: **R\$29,93**; Custas ao Estado: **R\$8,51**; Carteira
Previdenciária: **R\$5,82**; Reg. Civil: **R\$1,58**; Tribunal de Justiça: **R\$2,05**; Min.
Público: **1,44**; ISS: **0,61**; **TOTAL R\$ 49,92**.

Obs: Para fins Notariais, o prazo de validade desta certidão é de 30 dias
(Prov. 58/89 Cap. XIV, 12.D).

18º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11132-8-440001-400000-0117



11132-8-AB 471385