



11RI 01422549

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 **matricula** do teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matricula

471.713

ficha

01

São Paulo, 28 de setembro de 2021.

**IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 86**, localizado no 8º pavimento da **TORRE "A" - AGATA**, integrante do empreendimento denominado **"VILA NOVA SABARÁ - PRAÇA MARAJÓARA"**, situado na Rua Amolpirá, nº 101, no Bairro do Aterrado, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa coberta edificada de 61,170m² e a área comum coberta edificada de 32,694m², totalizando a área edificada de 93,864m², mais a área comum descoberta de 20,981m², perfazendo a área total de 114,845m², estando incluído nas áreas comuns o direito de uso de 01 (uma) vaga indeterminada na garagem coletiva, para a guarda de 01 (um) veículo de passeio, correspondendo-lhe a fração ideal no solo de 0,004094. 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: CD9DE3884B1861D4ABD36BDACCF117B1  
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Av.1/471.713: **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 01422549

matricula  
471.713ficha  
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



LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO  
CNS Nº 11.117-9

matrícula  
471.713

ficha  
02

Continuação

ponto 7, onde se iniciou a presente descrição, fechando o perímetro e encerrando a área de 16,00m<sup>2</sup>, 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 236,76m<sup>2</sup>; 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 01422549

matricula  
471.713ficha  
02  
verso

**BRADESCO 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: CD9DE3884B1861D4ABD36BDACCF117B1  
(Matricula em Serviços Online - [www.11ri.com.br](http://www.11ri.com.br))

**Av.2/471.713: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.372.200 - 08/09/2021)**

Matricula 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: CD9DE3884B1861D4ABD36BDACCF117B1  
(Matricula em Serviços Online - [www.11ri.com.br](http://www.11ri.com.br))

- Continua na ficha 03-

11RI 01422549

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO  
CNS Nº 11.117-9

matricula

471.713

ficha

03

Continuação

Av.3/471.713: **CANCELAMENTO DE HIPOTECA** (Prenotação nº 1.398.181 - 24/02/2022)

Pelo instrumento particular de 08 de fevereiro de 2022, o **BANCO BRADESCO S/A** deu quitação à devedora e autorizou a presente averbação para constar o **cancelamento** do registro de hipoteca mencionado na averbação nº 1, tão somente com relação ao imóvel desta matrícula.

Data: 23 de março de 2022.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por  
ANDERSON FERRARI LOPES:18373315888

Hash: 0849CFDE88CC7E8BB060D65BC320818C  
(Matricula em Serviços Online - [www.11ri.com.br](http://www.11ri.com.br))

R.4/471.713: **VENDA E COMPRA** (Prenotação nº 1.422.549 - 01/08/2022)

Pela escritura lavrada em 20 de julho de 2022, pelo 9º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 11363, pág. 161, **ZS SABARÁ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S/A**, já qualificada, vendeu o imóvel a **GERALDO MARTINS DA PENHA**, RG nº 9.021.693-3-SP, CPF/MF nº 815.591.948-04, supervisor, e sua mulher **REGINA GOMES DA PENHA**, RG nº 11.484.605-4-SSP/SP, CPF/MF nº 932.512.628-15, senhora do lar, brasileiros, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, na vigência da Lei 6515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 5.469 Livro 3 - Registro Auxiliar, desta Serventia Registral, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Amoipira, nº 101, AP nº 86-A, pelo preço de R\$ 428.850,00, em cumprimento ao instrumento particular de 29/01/2022, não registrado.

Data: 09 de agosto de 2022.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por  
MARIANGELA BARÇA:17448823809

Hash: 953B1CC2A88359400D64B6F657E600D6  
(Matricula em Serviços Online - [www.11ri.com.br](http://www.11ri.com.br))

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NO VERSO ➡



11RI 01422549

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 6015, 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, 09 de Agosto de 2022

Alex Sandro Araujo 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

PREFEITO  
SÃO PAULO  
FAZ

PLANO DE CONTAS  
GERALDO

EXERCÍCIO  
SF-RI

ALÍQUOTA DO IMPOSTO  
R AMOIP  
04689-070

NATUREZA E DATA DA  
NATUREZA  
DATA DA

VALOR DE  
VALOR V

REFERENCIAL  
AO I  
FAZ

PLANO DE CONTAS  
GERALDO

EXERCÍCIO  
SF-RI

ALÍQUOTA DO IMPOSTO  
R AMOIP  
689-07

NATUREZA E DATA DA  
NATUREZA  
DATA DA  
VALOR DE  
VALOR V

EFEITO  
AO I  
FAZ

PLANO DE CONTAS  
GERALDO

EXERCÍCIO  
SF-RI

ALÍQUOTA DO IMPOSTO  
R AMOIP  
689-07

NATUREZA E DATA DA  
NATUREZA  
DATA DA  
VALOR DE  
VALOR V