



11RI 01530359

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: 111179.2.0496792-02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

**11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**

CNS Nº 11.117-9

matricula  
**496.792**

ficha  
**01**

São Paulo, **07 de julho de 2023.**

**IMÓVEL:** - **APARTAMENTO nº 64**, localizado no 6º pavimento da **TORRE B**, integrante do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO K PANAMBY**", situado na Rua Afonso Vidal, nº 390, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa coberta e total de 40,700m<sup>2</sup>, a área comum coberta de 14,172m<sup>2</sup> e a área comum descoberta de 6,716m<sup>2</sup>, com a área comum total de 20,888m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 61,588m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade = fração ideal do terreno do condomínio de 0,426524%. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 441, feito na matrícula nº 106.519, deste Serviço Registral.

**CONTRIBUINTE:** 301.058.0035-7, em área maior.

**PROPRIETÁRIO:** **ANDRE MELLO RIBEIRO**, RG nº 41799819, CPF/MF nº 464.610.288-97, brasileiro, solteiro, maior, vendedor praticista representante comercial caixeiro viajante e assemelhados, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Monte Santo de Minas, nº 4, Cursino.

**REGISTROS ANTERIORES:** - R.409/Matr. 106.519, feito em 01/09/2022; e R.536/Matr. 106.519, feito nesta data, deste Serviço Registral.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.*

*Escrevente autorizado: ELDER HAGA*

*Hash: 1473189-5FD54954-9D8C-4198-8A97-DB332118D9E9*

**Av.1/496.792: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.471.699 - 23/06/2023)**

**a)** Conforme averbação nº 16, feita em 05 de fevereiro de 2021, na matrícula nº 106.519, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo ofício nº 010/2021/ICRR de 27 de janeiro de 2021, expedido pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, CNPJ/MF nº 43.776.491/0001-70, com sede nesta Capital, na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, Alto de Pinheiros, órgão delegado do Governo do Estado de São Paulo para, dentre outras atribuições, exercer o gerenciamento de áreas contaminadas em todo território do Estado de São Paulo, nos termos da Lei 13.577/2009, cujo regulamento foi aprovado pelo Decreto nº 59.263/2013, publicado no Diário Oficial do Estado em 06/06/2013, é feita a presente averbação para constar que conforme "Relatório de Investigação Confirmatória" de janeiro de 2017, citado no Parecer Técnico CETESB nº 33101336, apenso ao processo 33/00135/19, foi constatado que o imóvel desta matrícula, de propriedade de **IVAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, encontra-se contaminado sob investigação, contaminação ocasionada por clorofórmio. Consta da declaração que a proprietária do imóvel, representada por Emilio Rached Esper Kallas, está ciente do ato praticado, conforme correspondência de 31/08/2020; **b)** Conforme averbação nº 426, feita em 03 de março de 2023, na matrícula nº 106.519, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo termo de reabilitação para o uso declarado nº 2176/2023, de 27 de

**Continua no verso**



11RI 01530359

CNM: 111179.2.0496792-02

matricula  
496.792

ficha  
01  
verso

fevereiro de 2023, expedido pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, já qualificada, subscrito pelo Eng. André Silva Oliveira, Gerente do Departamento de Gestão e Revitalização de Áreas Contaminadas, é feita a presente averbação para constar que, a teor do disposto no Artigo 27, inciso II, da Lei 13.577 de 08/07/2009, e no artigo 54, inciso II, do Decreto 59.263 de 05/06/2013, o imóvel localizado na Rua Afonso Vidal, Jardim Santo Antônio, com base na Informação Técnica nº 047/2022/IRAR, apensada ao Processo Digital CETESB nº 010265/2019-31, cuja área contaminada esteve sob investigação conforme averbação nº 16, feita na matrícula nº 106.519, mencionada no item "a" deste averbação, foi considerado **reabilitado para uso residencial**, sem necessidade de implantação de medidas de controle institucional; e c) Conforme o registro nº 410, feito em 01/09/2022, na matrícula nº 106.519, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 04 de agosto de 2022, 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, **ANDRE MELLO RIBEIRO**, já qualificado, alienou fiduciariamente, em garantia, o imóvel, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, tendo como incorporadora e entidade organizadora a **IVAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ nº 28.425.707/0001-69, com sede nesta Capital na Rua João Lourenço, nº 432, sala 71, Vila Nova Conceição; como interveniente construtora e fiadora, a **KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S/A**, CNPJ nº 09.146.451/0001-06, com sede nesta Capital na Rua João Lourenço, nº 432, Sala 30, Vila Nova Conceição; e ainda, como fiadora, a **KAZZAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA**, CNPJ nº 09.432.371/0001-17, com sede nesta Capital na Rua Joao Lourenço, nº 432, Sala 40, Vila Nova Conceição, pelo valor de R\$118.818,23, pagável por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais anuais à taxa nominal de 6,5000% e efetiva de 6,6971%, vencendo-se a primeira em 10/09/2022, 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\$210.000,00.

**Data da matrícula.**

(Selo digital: 111179331000000155621023V)

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.*

*Escrevente autorizado: ELDER HAGA*

*Hash: 1473189-5FD54954-9D8C-4198-8A97-DB332118D9E9*

Continua na ficha 02



11RI 01530359

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

**11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**

CNS Nº 11.117-9

matrícula

496.792

ficha

02

Continuação

**Av.2/496.792: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.471.699 - 23/06/2023)**

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.**

(Selo digital: 111179331000000155621123T)

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.*

*Escrevente autorizado: ELDER HAGA*

*Hash: 1473189-5FD54954-9D8C-4198-8A97-DB332118D9E9*

**Av.3/496.792: CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.530.359 - 21/06/2024)**

Pelo requerimento de 06 de março de 2026, foi autorizada a presente averbação a fim de constar **que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte 301.058.0183-3**, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 09/03/2026, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data: 17/03/2026

*Selo digital: 1111793310000002708833269*

*Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada*

  
CAROLINE LIMA COSTA.

**Av.4/496.792: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.530.359 - 21/06/2024)**

Pelo requerimento de 06 de março de 2026, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 19 de janeiro 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\$221.401,60, 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

Continua no verso

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/YE79R-4JNBL-GH9GL-SW7A9>.



11RI 01530359

111179.2.0496792-02

matrícula

496.792

ficha

02

verso

a serem efetuados.

Data: 17/03/2026

**Selo digital: 1111793310000002708834267**  
**Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada**

  
**CAROLINE LIMA COSTA.**

*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 23/03/2026. 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, 23 de Março 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](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

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>



111179391000000191897024Z



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: YE79R-4JNBL-GH9GL-SW7A9

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/YE79R-4JNBL-GH9GL-SW7A9>

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

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