



11RI 01571108

Valide aqui
este documento

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:

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

São Paulo, 16 de fevereiro de 2024

CNM

111179.2.0506623-94

Matrícula

506.623

Ficha

01

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 1006, localizado no 10º pavimento da TORRE 1, integrante do empreendimento denominado "VIVAZ JOÃO DE LUCA", situado na Avenida Vereador João de Luca, nº 1.790, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 33,540m², a área comum de 14,208m² (sendo 10,093m² de área comum coberta e 4,115m² de área comum descoberta), totalizando a área de 47,748m², correspondendo a cada um deles a fração ideal de 0,001954 no terreno do condomínio. Unidade destinada a Habitação de Interesse Social - HIS-2, nos termos da Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 1.286, feito na matrícula nº 452.825, deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTE: 120.042.0296-2, em área maior.

PROPRIETÁRIO: AFONSO HENRIQUE ANDRADE FERRAZ, RG nº 391347044-SP, CPF/MF nº 450.873.648-37, brasileiro, solteiro, maior, vendedor de comércio varejista e atacadista, residente e domiciliado na cidade de Embu das Artes, neste Estado, na Rua São Carlos, nº 351, casa 1, Jardim São Mar.

REGISTROS ANTERIORES: R.632/Matr. 452.825, feito em 03/05/2022; e R.1.403/Matr. 452.825, feito nesta data, deste Serviço Registral.

Av.1/506.623: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.506.778 - 14/02/2024)

a) Conforme registro nº 4, feito em 13 de novembro de 2019, na matrícula nº 452.825, deste Serviço Registral, verifica-se que pela escritura lavrada em 25 de outubro de 2019, pelo 9º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 11.085, página 115, **RZ2 PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ/MF nº 32.299.923/0001-82, com sede nesta Capital, na Rua Dona Elisa Pereira de Barros, nº 113; e **MANIPLAN PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ/MF nº 09.290.434/0001-48, com sede nesta Capital, na Rua Doutor Antônio Batista Pereira, nº 202, Morumbi, **instituíram uma servidão perpétua e exclusiva de passagem de dutos** a favor da **LIVING CACOAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ/MF nº 17.965.109/0001-66, com sede nesta Capital, na Rua do Rócio, nº 109, 3º andar, sala 01 – parte, Vila Olímpia, mediante o valor de R\$1.000,00, sobre parte do terreno da matrícula nº 452.825, assim descrito: Tem início e fechamento no ponto 11, localizado no alinhamento predial da Avenida Vereador João de Luca na divisa com os imóveis nº 93, nº 81, nº 57, nº 55, nº 53, terreno vago s/nº e nº 66 da Rua Santo Agnelo; deste ponto segue pelo alinhamento predial da Avenida Vereador João de Luca por uma distância de 5,00m até o ponto B; deflete à esquerda e segue confrontando com parte da área constituído como lote 2 e parte da área de reserva de calçada, até o ponto F adiante descrito; formando ângulo interno de 90°03', por uma distância de 0,46m até o ponto C; deflete à esquerda formando ângulo interno de 169°22'

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UPYAF-AMS3W-JVWD3-HJYQU>Integram a circunscrição imobiliária:
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.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



11RI 01571108

Valide aqui
este documentoValide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UPYAF-AMS3W-JVWD3-HJYQU>

Matrícula

506.623

Ficha

01

Verso

CNM

111179.2.0506623-94

por uma distância de 3,16m até o ponto D; deflete à direita formando ângulo interno de 277°18' por uma distância de 2,18m até o ponto E; deflete à direita formando ângulo interno de 273°50' por uma distância de 3,69m até ponto F; deflete à esquerda e segue sobre o alinhamento predial da Avenida Vereador João de Luca formando ângulo interno de 89°26' por uma distância de 3,00m até o ponto G; deflete à esquerda e segue confrontando com a área de reserva de calçada e área constituída pelo lote 2 até o ponto L adiante descrito, formando ângulo interno de 90°34' por uma distância de 6,87m até o ponto H; deflete à esquerda formando ângulo interno de 86°21' por uma distância de 5,78m até o ponto I; deflete à direita formando ângulo interno de 262°29' por uma distância de 65,44m até o ponto J; deflete à direita formando ângulo interno de 270°15' por uma distância de 4,17m até o ponto K; deflete à esquerda formando ângulo interno de 96°30' por uma distância de 17,07m até o ponto L; deflete à esquerda e segue confrontando com a área desdobrada denominada como lote 1, formando ângulo interno de 90°25' por uma distância de 5,00m até o ponto M; deflete à esquerda e segue confrontando com parte da área constituída pelo lote 2 até o ponto O adiante descrito, formando ângulo interno de 89°35' por uma distância de 12,64m até o ponto N; deflete à direita formando ângulo interno de 263°30' por uma distância de 4,72m até o ponto O; deflete à esquerda e segue confrontando com os imóveis nº 93, nº 81, nº 57, nº 55 nº 53, terreno vago s/nº e nº 66 da Rua Santo Agnelo, formando ângulo interno de 89°45' por uma distância de 76,19m até o ponto 11, início da presente descrição, formando ângulo interno de 100°37', encerrando a área de 494,56m²; **b) Conforme averbação nº 9, feita em 11 de março de 2021, na matrícula nº 452.825, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento e memorial de 15 de fevereiro de 2021, referente à incorporação imobiliária do empreendimento denominado "VIVAZ JOÃO DE LUCA", promovido pela proprietária e incorporadora LIVING CACOAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, e de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura do Município de São Paulo, por sua Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, nos termos do Alvará de Aprovação de Edificação Nova nº 2019/09908-00, emitido em 04 de julho de 2019 no processo nº 2018-0121755-2, apostilado em 05 de agosto de 2019 no mesmo processo, procede-se a presente para constar a existência no terreno desta matrícula de uma área reservada para a Prefeitura do Município de São Paulo com 28,00m², nos termos do artigo 11 do Decreto 57.377/16, que deve permanecer livre de construção e o gradil ou muro deve ser instalado recuado para o limite, conforme ressalva nº 9 do Alvará de Aprovação, assim descrita e caracterizada: Tem início e fechamento no ponto 10 localizado no alinhamento predial da Avenida Vereador João de Luca na divisa com o imóvel nº 1807; deste ponto segue pelo alinhamento predial da Avenida Vereador João de Luca por uma distância de 31,45m até o ponto 11; deflete à direita e segue confrontando com os imóveis com frente para a Rua Santo Agnelo nº 93, nº 81, nº 57, nº 55, nº 53, terreno vago s/nº, nº 66, formando ângulo interno de 100°37', por uma distância de 1,06m até o ponto 10B; deflete à direita e segue em reta paralela à Avenida Vereador João de Luca confrontando com a área desdobrada denominada como lote 2 formando ângulo interno de 78°54' por uma distância de 31,60m até o ponto 10A; deflete**

Continua na ficha 02



Valide aqui
este documento



11RI 01571108



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UPYAF-AMS3W-JVWD3-HJYQU>

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

CNM

111179.2.0506623-94

Matricula

506.623

Ficha

02

a direita e segue confrontando com o imóvel nº 1807 matriculado sob o nº 141.617 do 11º RI formando ângulo interno de 93°57' por uma distância de 0,78m até o ponto 10, início da presente descrição, formando ângulo interno de 86°32', encerrando a área de 28,00m²; e c) Conforme o registro nº 633, feito em 03/05/2022, na matrícula nº 452.825, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 14 de março 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, **AFONSO HENRIQUE ANDRADE FERRAZ**, solteiro, já qualificado, **alienou fiduciariamente**, em garantia, o imóvel, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, tendo como **interveniente construtora e fiadora**, a **CYRELA CONSTRUTORA LTDA**, CNPJ nº 66.703.554/0001-63, com sede nesta Capital na Rua do Rócio, nº 109, 3º andar, Sala 1, Parte, Vila Olímpia; e como **interveniente incorporadora, fiadora e entidade organizadora** a **LIVING CACOAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ nº 17.965.109/0001-66, com sede nesta Capital na Rua do Rócio, nº 109, 3º andar, Sala 01, Parte, Vila Olímpia, pelo valor de R\$192.000,00, pagável por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais anuais à taxa nominal de 7,1600% e efetiva de 7,3997%, vencendo-se a primeira em 15/04/2022, 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\$240.000,00.

Data: 16/02/2024

Selo digital: 111179331000000177820524C

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: ELDER HAGA

Hash: M1506778-60B0067F-53AE-46DD-B911-F381D1D40F5D

Av.2/506.623: **REFERÊNCIA** (Prenotação nº 1.506.778 - 14/02/2024)

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: 16/02/2024

Selo digital: 111179311000000177820624E

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: ELDER HAGA

Hash: M1506778-60B0067F-53AE-46DD-B911-F381D1D40F5D

Continua no verso

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 01571108

Valide aqui
este documento

Matrícula

506.623

Ficha

02

Verso

CNM

111179.2.0506623-94

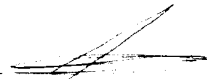
Av.3/506.623: CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.571.108 - 17/01/2025)

Pelo requerimento de 01 de junho de 2026, foi autorizada a presente averbação a fim de constar **que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte 120.042.0945-2**, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 03/06/2026, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data: 10/06/2026

Selo digital: 111179331000000283381826Z

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada

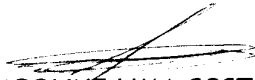

CAROLINE LIMA COSTA.**Av.4/506.623: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.571.108 - 17/01/2025)**

Pelo requerimento de 01 de junho de 2026, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 15 de abril 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\$256.203,75, 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 a serem efetuados.

Data: 10/06/2026

Selo digital: 111179331000000283381926X

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada


CAROLINE LIMA COSTA.

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NA PRÓXIMA PÁGINA →



Valide aqui
este documento



11RI 01571108



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 16/06/2026. 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 registrais 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, 16 de Junho 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 - PLÍNIO 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>



1111793910000002181701255

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UPYAF-AMS3W-JVWD3-HJYQU>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

