



11RI 01623237

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,

08 de outubro de 2024

CNM

111179.2.0514917-44

Matrícula

514.917

Ficha

01

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 1713, localizado no 17º pavimento do empreendimento denominado "**VIVAZ PRIME JOÃO DE LUCA**", situado na Rua Guilherme Gama, nº 65, e Avenida Vereador João de Luca, Rua Arcipreste e Rua Eurípedes Barsanulfo, no Jardim Cupecê, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 45,700m², a área comum de 41,080m² (sendo 35,120m² de área comum coberta e 5,960m² de área comum descoberta), já incluída a área correspondente ao direito de uso de 01 (uma) vaga coberta/descoberta/semicoberta e indeterminada sujeita a manobrista/garagista, totalizando a área de 86,780m², correspondendo a cada um deles a fração ideal de 0,003698. Unidade destinada a Habitação de Mercado Popular - HMP, nos termos da Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014, no terreno do condomínio. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 15, feito na matrícula nº 456.855, deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTE: 120.311.0014-8, em área maior.

PROPRIETÁRIA: LIVING CACOAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ/MF sob nº 17.965.109/0001-66, com sede nesta Capital, na Rua do Rócio, nº 109 - 3º andar, Sala 01 - parte, Vila Olímpia.

REGISTROS ANTERIORES: R.10/M.166.313, R.4/M.273.389, R.4/M.273.390, R.4/M.273.391, R.4/M.273.392, R.4/M.273.393 e R.4/M.273.394 (Matrícula nº 456.855), todas deste Serviço Registral.

Av.1/514.917: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.547.203 - 16/09/2024)

1) Conforme averbação nº 5, feita em 30 de setembro de 2020 na matrícula nº 456.855 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo termo de contaminação de 01 de setembro de 2020, expedido pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, inscrita no CNPJ sob o 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, de ofício, que conforme relatório "Investigação Ambiental Confirmatória" de outubro de 2018, elaborado pela empresa A2J Consultoria Ambiental, apensado ao Processo Digital CETESB nº 013891/2019-35, foi constatado que o imóvel objeto da matrícula nº 456.855 deste Serviço Registral **encontra-se contaminado sob investigação**, contaminação ocasionada por **hidrocarbonetos de petróleo e hidrocarbonetos aromáticos policíclicos**. Consta do referido termo que a proprietária do imóvel em questão, representado pelo Sr. Felipe Russo de Almeida Cunha, está

Continua no verso



11RI 01623237

Matrícula

514.917

Ficha

01

Verso

CNM

111179.2.0514917-44

ciente do ato a ser praticado, conforme declaração apensada ao Processo Digital nº 013891/2019-35 na qual informa ter ciência da averbação que ora se requer; 2) Conforme averbação nº 9, feita em 09 de novembro de 2021 na matrícula nº 456.855 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento e memorial de 15 de outubro de 2021, referente à incorporação imobiliária do empreendimento denominado **VIVAZ PRIME 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 e Execução de Edificação Nova nº 3012-21-SP-ALV, publicado em 07 de outubro de 2021 no processo nº 1020.2021/0007180-6, procede-se a presente para constar a existência no terreno objeto da matrícula nº 456.855 deste Serviço Registral de **uma área destinada a reserva para alargamento do passeio público de 324,36m²**, nos termos do artigo 11 do Decreto 57.377/16 e Resolução CAEHIS nº 02/2018, que deve permanecer livre de construção e o gradil ou muro deve ser instalado recuado para o limite, conforme ressalvas nºs 22 e 23 do Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova, com a descrição constante da referida averbação; 3) Conforme registro nº 11, feito em 12 de abril de 2022 na matrícula nº 456.855 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de abertura de crédito de 29 de dezembro de 2021, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei nº 4.380/64, a **LIVING CACOAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **hipotecou o imóvel, juntamente com outros, ao BANCO BRADESCO S/A**, CNPJ/MF 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\$44.399.000,00, destinado exclusivamente a financiar a produção do empreendimento imobiliário denominado "VIVAZ PRIME JOÃO DE LUCA", objeto da incorporação imobiliária registrada sob o nº 8 na matrícula nº 456.855 deste Serviço Registral, 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 2,80% ao ano (efetiva) e 2,76% ao ano (nominal), com prazo máximo de 12 meses para reembolso da dívida, vencendo-se a primeira prestação em 20/02/2025, na forma e condições estabelecidas no título. Figura como **interveniente fiadora: CYRELA BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, CNPJ/MF nº 73.178.600/0001-18, com sede nesta Capital, na Rua do Rocio, nº 109, AND 2 SL 1, Bairro Vila Olímpia. Figura como **interveniente construtora: CYRELA CONSTRUTORA LTDA**, CNPJ/MF nº 66.703.554/0001-63, com sede nesta Capital, na Rua do Rocio, nº 109, AND 2 SL 1, Bairro Vila Olímpia; 4) Conforme averbação nº 12, feita em 11 de maio de 2022 na matrícula nº 456.855 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo termo de reabilitação para o uso declarado nº 1981/2022, de 31 de março de 2022, expedido pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, já qualificada, subscrito

Continua na ficha 02



11RI 01623237

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

CNM

111179.2.0514917-44

Matrícula

514.917

Ficha

02

por Elton Gloeden, gerente do departamento 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 objeto da matrícula nº 456.855 deste Serviço Registral, com base na informação técnica nº 058/2022/ICRR, apensa ao Processo CETESB nº 013891/2019-35, **foi considerado reabilitado para uso residencial**, sem necessidade de medidas de intervenção de controle institucional.

Data: 08/10/2024

Selo digital: 111179331000000204831624I

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: ELDER HAGA

Hash: M1547203-17470200-689D-4082-B7A1-FFD57004184E

Av.2/514.917: REFERÊNCIA - DESTINAÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL (Prenotação nº 1.547.203 - 16/09/2024)

Pelo requerimento de 11 de setembro de 2024, foi solicitada a presente averbação a fim de constar que a unidade habitacional descrita nesta matrícula foi produzida utilizando os benefícios urbanísticos e fiscais previstos na Lei Municipal nº 16.050/2014, caracterizando a adesão ao regime jurídico próprio, sendo classificada com a tipologia de **HMP**, nos termos do artigo 47, §1º, inciso I, da mencionada Lei Municipal, regulamentada pelo Decreto Municipal nº 63.130/2024.

Data: 08/10/2024

Selo digital: 111179331000000204831724G

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: ELDER HAGA

Hash: M1547203-17470200-689D-4082-B7A1-FFD57004184E

Av.3/514.917: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.547.203 - 16/09/2024)

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: 08/10/2024

Selo digital: 111179311000000204831824I

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: ELDER HAGA

Hash: M1547203-17470200-689D-4082-B7A1-FFD57004184E

Continua no verso



11RI 01623237

Matricula

514.917

Ficha

02

Verso

CNM

111179.2.0514917-44

Av.4/514.917: CANCELAMENTO DE HIPOTECA (Prenotação nº 1.581.710 - 19/03/2025)

Pelo instrumento particular de 20 de fevereiro de 2025, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **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: 28/03/2025

Selo digital: 1111793310000002262926253

Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado ROSANI RODRIGUES FLORENCIO; e assinado digitalmente pelo Oficial Plinio Antonio Chagas.

Hash: 1581710-4C78FDD0-ECDC-4332-90F0-90D11CDC7D5A

R.5/514.917: VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.581.710 - 19/03/2025)

Pelo instrumento particular de 20 de fevereiro de 2025, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **LIVING CACOAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **vendeu o imóvel a FABIO MOTTA DA SILVA**, nº 9077383843-SSP/PC/RS, CPF/MF nº 813.236.380-91, brasileiro, solteiro, maior, gerente de projetos em TI, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua José Jardim da Silveira, nº95, Apto 509, Jardim Taquaral, pelo preço de R\$413.748,54, sendo R\$23.602,17 referentes à utilização do FGTS.

Data: 28/03/2025

Selo digital: 1111793210000002262927253

Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado ROSANI RODRIGUES FLORENCIO; e assinado digitalmente pelo Oficial Plinio Antonio Chagas.

Hash: 1581710-4C78FDD0-ECDC-4332-90F0-90D11CDC7D5A

R.6/514.917: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.581.710 - 19/03/2025)

Pelo instrumento particular de 20 de fevereiro de 2025, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **FABIO MOTTA DA SILVA**, solteiro, já qualificado, **alienou fiduciariamente o imóvel, em garantia, ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olímpia, pelo valor de R\$302.801,92, pagável por meio de 420 prestações mensais e sucessivas, com juros anuais à taxa efetiva de 11,9900% e nominal de 11,3775%, sendo a taxa mensal efetiva de 0,9992% e nominal de 0,9481%, vencendo-se a primeira prestação em 20/03/2025, reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente, na forma do título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$414.000,00.

Data: 28/03/2025

Continua na ficha 03



11RI 01623237

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

CNM

111179.2.0514917-44

Matrícula

514.917

Ficha

03

Selo digital: 1111793210000002262928251

Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado ROSANI RODRIGUES FLORENCIO; e assinado digitalmente pelo Oficial Plinio Antonio Chagas.

Hash: 1581710-4C78FDD0-ECDC-4332-90F0-90D11CDC7D5A

Av.7/514.917: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.623.237 – 24/10/2025)

Pelo requerimento de 19 de janeiro de 2026, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 09 de dezembro de 2025, 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 foi 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 do credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado, tendo sido atribuído como valor consolidado da dívida objeto da cobrança a importância de R\$439.398,78, 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, o credor fiduciário promoverá público leilão para a alienação do imóvel, comunicando o 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: 28/01/2026

Selo digital: 1111793310000002645375267

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada


FABIANA SILVA CAVALLEIRO.

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NO VERSO ➡



11RI 01623237

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 02/02/2026. 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, 02 de Fevereiro 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 - 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>



111179391000000253533925W



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: C72PZ-FMNQE-PD7VT-DPSXM

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/C72PZ-FMNQE-PD7VT-DPSXM>

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

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