

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERALmatrícula
271.433ficha
01

São Paulo, 12 de Julho de 2022

**6º REGISTRO**
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. GruberCNS n.º
14293-5

IMÓVEL: O apartamento nº 903, em construção, localizado no 9º pavimento, da Torre 2, do empreendimento denominado "VIVAZ ESTAÇÃO VILA PRUDENTE 2", situado na Rua Tomé Pontes, nº 67, no 26º Subdistrito – Vila Prudente, com a área privativa de 34,170m², a área comum de 12,728m², sendo 8,885m² de área comum coberta e 3,843m² de área comum descoberta, perfazendo a área total de 46,898m², correspondendo a fração ideal de 0,002593 no terreno do condomínio. O terreno onde será construído o referido empreendimento perfaz uma área total de 2.544,35m².

PROPRIETÁRIO: LIVING IPÊ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 16.620.215/0001-45, NIRE nº 35226801691, com sede na Rua do Rocio, nº 109, 3º andar, sala 01, parte, Vila Olímpia, na cidade de São Paulo, SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.3/M.239.681, feito em 20 de outubro de 2020, e incorporação de condomínio registrada sob o nº 2 na matrícula nº 244.980 em 05 de novembro de 2021, ambos deste Registro de Imóveis.

CONTRIBUINTE: 044.040.0231-9 (em área maior).

(Selo Digital: 1429353F1000000080937622K)

Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

AV.1 - ENQUADRAMENTO - Averbado em 12 de julho de 2022 - **Protocolo nº 777.713 de 22/06/2022** - Do memorial de incorporação datado de 23 de setembro de 2021, e alvará de aprovação e execução de edificação nova nº 2001-21-SP-SAO, vinculado ao processo nº 1020.2021/0004772-7, publicado em 15 de setembro de 2021, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel objeto desta é destinado a habitação de interesse social - HIS 2, sendo as unidades destinadas à famílias com renda familiar mensal estipulada em lei, não podendo ultrapassar 6 salários mínimos, conforme prevê art. 46, II, da Lei Municipal nº 16.050/2014 e art. 1º, §1º, I, b, do Decreto Municipal nº 59.885/2020.

Denise Manguiera Ramalho - Escrevente Autorizada

AV.2 - TRANSPORTE - Averbado em 12 de julho de 2022 - **Protocolo nº 777.713 de 22/06/2022** - a) De acordo com a averbação nº 4, feita em 05 de novembro de 2021, na matrícula nº 244.980, verifica-se que a incorporação de condomínio edilício do empreendimento denominado "VIVAZ ESTAÇÃO VILA PRUDENTE 2", foi submetida ao regime de afetação, conforme previsto no artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/1964, com a redação dada pela Lei nº 10.931/2004; e b) De acordo com o registro nº 5, feito em 20 de dezembro de 2021, na matrícula 244.980, desta Serventia, verifica-se que sobre o imóvel objeto desta ficha, em área maior, existe a HIPOTECA, constituída através do instrumento particular datado de 01 de dezembro de 2021, com força de escritura pública, na forma das Leis nºs 4.380/64 e artigo 38 da Lei nº 9.514/97, para garantia da dívida no valor de **R\$39.238.288,84**, pagável na forma e com as demais cláusulas e condições constantes no referido instrumento, tendo como credora a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF.

continua no verso

matrícula
271.433ficha
01
verso

(Selo Digital:1429353F1000000080937822G)

Denise Mangueira Ramalho - Escrevente Autorizada

AV.3 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA - Averbado em 12 de julho de 2022 - **Protocolo nº 777.713 de 22/06/2022** - Pelo instrumento particular datado de 17 de maio de 2022, com força de escritura pública, na forma das Leis 4.380/64, 9.514/97 e 14.118/2021, a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, autorizou o **cancelamento parcial da hipoteca** registrada sob nº 5 na matrícula nº 244.980, deste Cartório, e mencionada na AV.2 da presente, tão somente com relação ao imóvel objeto desta.

(Selo Digital:1429353310000000809379222)

Denise Mangueira Ramalho - Escrevente Autorizada

R.4 - COMPRA E VENDA - Registrado em 12 de julho de 2022 - **Protocolo nº 777.713 de 22/06/2022** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado ma AV.3 desta, a proprietária **LIVING IPÊ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**, já qualificada, **TRANSMITIU** por **VENDA** feita a: 1) **LUANA YURI OI**, brasileira, auxiliar de escritório e assemelhados, RG nº 39132898-SSP/SP, CPF nº 475.540.998-50, solteira, maior, residente domiciliada na Rua Ministro Kelly, nº 236, Ap 23, Via Gustavo, na cidade de São Paulo, SP, e 2) **FAFAEL SILVA COTRIM**, brasileiro, auxiliar de escritório e assemelhados, RG nº 39628880-SSP/SP, CPF nº 419.763.008-51, solteiro, maior, residente e domiciliado na Rua Damas da Sociedade, nº 10, Cidade Nova Heliopolis, na cidade de São Paulo, SP, a fração ideal do terreno a que corresponderá a unidade autônoma objeto desta ficha, sendo a construção custeada pelos adquirentes, pelo preço de **R\$33.759,71**, referente ao valor da fração ideal do terreno e de **R\$264.000,00** o valor da aquisição da unidade autônoma mencionada.

(Selo Digital:142935321000000080938022L)

Denise Mangueira Ramalho - Escrevente Autorizada

R.5 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Registrado em 12 de julho de 2022 - **Protocolo nº 777.713 de 22/06/2022** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.3 desta, 1) **LUANA YURI OI**, solteira, maior, já qualificada, e 2) **FAFAEL SILVA COTRIM**, solteiro, maior, já qualificado, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto desta ficha, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, para garantia da dívida do valor de **R\$208.407,27**, a ser paga por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, no valor de R\$1.470,87, com as taxas de juros e reajuste dos encargos mencionados no título, vencendo-se a primeira em 17 de junho de 2022, estando as demais cláusulas, termos e condições, constantes do título. Origem dos cursos: FGTS/União - Programa Casa Verde e Amarela. A avaliação do imóvel para fins de Leilão Público é de R\$266.000,00.

(Selo Digital:142935321000000080938122J)

Denise Mangueira Ramalho - Escrevente Autorizada

CONTINUA NA FICHA SEGUINTE

LIVRO N.º 2 - REGISTRO

GERAL

matrícula

271.433

ficha

02

**6º REGISTRO**
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Oficial Rafael R. Gruber

CNS nº
14293-5**São Paulo, 16 de Outubro de 2024**

CNM 142935.2.0271433-19

AV.6/271.433 - EX OFFICIO - Averbado em 16 de outubro de 2024 - **Protocolo nº 853.374 de 05/09/2024** - Procedo a presente averbação com base no Art. 213, I, da Lei nº 6.015/1973, combinado com o item nº 135.1, a, do Capítulo XX das Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo - Prov. 56/2019, para constar que o nome correto do coadjuvante e codetedor fiduciante mencionado nos registros nºs 4 e 5 desta matrícula é **RAFAEL SILVA COTRIM**, e não como foi redigido nos referidos atos, que neste particular ficam retificados.

(Selo Digital:1429353F10000001338017240)

Alex Gonçalves Barbosa
Escrivente Autorizado**Daniel Ribas Gelsomini** - Oficial Substituto

AV.7/271.433 - TRANSPORTE - Averbado em 16 de outubro de 2024 - **Protocolo nº 853.374 de 05/09/2024** - Da averbação nº 10 feita em 16 de outubro de 2024, em complemento a averbação nº 3 feita em 05 de novembro de 2021, ambas na matrícula nº 244.980 deste Registro de Imóveis, e do certificado de conclusão nº 44488-24-SP-CCE, publicado em 22 de agosto de 2024, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, enquadrado como **Habitação de Interesse Social - HIS 2**, deverá ser destinado durante o prazo de 10 anos, contados da expedição do certificado de conclusão da obra, às famílias com renda mensal em conformidade com os parâmetros estabelecidos pelo art. 46, §2º, II da Lei Municipal nº 16.050/2014 e art. 3º, parágrafo único, I, do Decreto Municipal nº 63.130/2024.

(Selo Digital:1429353F1000000133801824M)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

AV.8/271.433 - TRANSFORMAÇÃO FICHA - Averbado em 16 de outubro de 2024 - **Protocolo nº 853.374 de 05/09/2024** - Tendo em vista a conclusão das obras, e a especificação de condomínio do empreendimento denominado "**VIVAZ ESTAÇÃO VILA PRUDENTE 2º**", situado na Rua Tomé Pontes, nº 67, esta ficha passa a constituir a matrícula nº 271433, que corresponde ao apartamento nº 903 da Torre 2.

(Selo Digital:1429353310000001338019248)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

R.9/271.433 - COMPLEMENTO REGISTRO - Registrado em 16 de outubro de 2024 - **Protocolo nº 853.374 de 05/09/2024** - Do instrumento particular datado de 28 de agosto de 2024, faço o presente em complemento ao registro nº 4 desta matrícula, no qual a incorporadora, ora instituidora, **LIVING IPÊ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, transmitiu a título de **VENDA** a 1) **LUANA YURI OI**, solteira, maior; e 2) **RAFAEL SILVA COTRIM**, solteiro, maior, ambos já qualificados, pelo preço de **R\$264.000,00**, o apartamento objeto desta matrícula, vinculado indissoluvelmente à fração ideal de terreno adquirida conforme aludido registro. A referida unidade autônoma está alienada fiduciariamente a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, conforme registro nº 5 desta matrícula.

(Selo Digital:142935321000000133802024R)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

continua no verso

CNM 142935.2.0271433-19

matrícula
271.433ficha
02
verso

CNM 142935.2.0271433-19

AV.10/271.433 - CANCELAMENTO - Averbado em 16 de outubro de 2024 - **Protocolo nº 853.374 de 05/09/2024** - Fica sem efeito a referência ao regime de afetação mencionado na AV.2 desta, em virtude da transmissão realizada conforme R.4 desta matrícula.
(Selo Digital:142935331000000133802124N)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

AV.11/271.433 - CONTRIBUINTE - Averbado em 11 de junho de 2026 - **Protocolo nº 911.302 de 25/02/2026** - Do requerimento datado de 14 de maio de 2026, e da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026, expedida via internet em 19 de maio de 2026, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula atualmente é lançado no cadastro de contribuintes da Prefeitura Municipal sob o nº **044.040.1082-6**.
(Selo Digital:142935331000000179201726Y)

Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

AV.12/271.433 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Averbado em 11 de junho de 2026 - **Protocolo nº 911.302 de 25/02/2026** - Do mesmo requerimento mencionado na AV.11 desta, formulado pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, verifica-se que conforme o artigo 26, §7º da Lei nº 9.514/97, decorreu o prazo para que os devedores fiduciários **1) LUANA YURI OI**, solteira, maior; e **2) RAFAEL SILVA COTRIM**, solteiro, maior, já qualificados, purgassem a mora decorrente do R.5 desta, e tendo em vista a prova do recolhimento do imposto de transmissão inter vivos - ITBI, o imóvel desta matrícula foi **CONSOLIDADO** em favor da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, sendo a base de cálculo para o recolhimento do referido imposto o valor de **R\$283.035,28**, a qual deverá providenciar o disposto no artigo 27 e seus parágrafos da Lei nº 9.514/97.
(Selo Digital:142935331000000179201826W)

Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
271433

SEXTO
6º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CNS nº 14293-5



6º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. Gruber

911302
Pedido nº 911302

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula, tem sua situação com referência a **ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS OU DIREITOS, INCLUSIVE AQUELES DECORRENTES DE CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REPERSECUTORIAS** integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica, até o último dia útil anterior à presente data. **CERTIFICO AINDA** que, a presente é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º, do art. 19, da Lei nº 6.015/1973.

São Paulo, quinta-feira, 11 de junho de 2026.
Thais de Melo Alves - Escrevente Autorizada.
Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.

A presente certidão, já colada no título, tem a finalidade de complementá-lo.

Atenção: Para lavrar escritura pública, os tabelionatos só poderão aceitar esta certidão até 30 (trinta) dias após a data de sua expedição (NSCGJ, cap. XVI, item 60, alínea "c" e Proc. 02.04824/6 da 1ª Vara de Registros Públicos).

Avenida Francisco Mesquita, nº 1000, ancora N, Bairro Vila Prudente - Telefone: (11) 5080-3100.

São atualmente de competência desta Serventia os seguintes Subdistritos: **12º SUBDISTRITO - CAMBUCL**, que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; **18º SUBDISTRITO - IPIRANGA** que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; e **26º SUBDISTRITO - VILA PRUDENTE**, que pertenceu a esta Serventia no período de 17/09/1934 à 14/05/1939, posteriormente de 15/05/1939 à 20/11/1942, passou ao 9º Registro de Imóveis e de 21/11/1942 à 31/12/1971 ao 11º Oficial de Registro, retomando, a este Cartório em 01/01/1972, até a presente data.

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

Selo Digital: 1429353C3000000179201926A



EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: TALR4-SPFQJ-6NYCQ-GLQJG

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Thais De Melo Alves (CPF ***.964.028-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/TALR4-SPFQJ-6NYCQ-GLQJG>

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

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