



11RI 01548540

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:

CNM: 111179.2.0494980-06

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**

CNS Nº 11.117-9

matricula

494.980

ficha

01

São Paulo, 08 de maio de 2023.

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 811, localizado no 8º pavimento da **TORRE 2**, integrante do empreendimento denominado **"VIVAZ TRANSAMÉRICA 2"**, situado na Avenida Mario Lopes Leão, nº 916, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 24,670m², a área comum de 12,473m², sendo 7,623m² de área comum coberta e 4,850m² de área comum descoberta, totalizando a área de 37,143m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001576 no terreno do condomínio. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 1.078, feito na matrícula nº 454.034, deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTE: 087.396.0110-2, em área maior.

PROPRIETÁRIO: **LUCAS NATAN NELI RAMOS**, RG nº 532550596-SSP/SP, CPF/MF nº 494.763.588-66, brasileiro, solteiro, maior, agente administrativo, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Clarice Foster, nº 45, casa 1, Jardim Casablanca.

REGISTROS ANTERIORES:- R.731/Matr. 454.034, feito em 19/07/2022; e R.1.354/Matr. 454.034, feito nesta data, deste Serviço Registral.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: ALEX SANDRO ARAÚJO SILVA

Hash: M1461584-6E00FAD1-28C2-405F-A8F4-94BA94F6880A

Av.1/494.980: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.461.584 - 20/04/2023)

a) Conforme averbação nº 3, de 24 de agosto de 2020, e averbação nº 1068 de retificação, de 27 de março de 2023, ambas feitas na matrícula nº 454.034, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento e memorial de 27 de julho de 2020, referente à incorporação imobiliária do empreendimento denominado **"VIVAZ TRANSAMÉRICA 2"**, promovido pela proprietária e incorporadora **CBR 053 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 2019/11725-00, emitido em 07 de agosto de 2019 no processo nº 2018-0107104-3, apostilado em 11 de outubro de 2019 no mesmo processo, procede-se a presente para constar a existência no terreno desta matrícula de **uma área reservada para Prefeitura do Município de São Paulo com 277,72m²**, 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 indicado na nota nº 5 do Alvará de Aprovação, conforme descrição mencionada na referida averbação; e **b)** Conforme o registro nº 732, feito em 19/07/2022, na matrícula nº 454.034, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 31 de maio 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, **LUCAS NATAN NELI RAMOS**, solteiro, já qualificado, **alienou fiduciariamente**, em garantia, o imóvel, a

Continua no verso

Integram a circunscrição imobiliária. Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UAW7X-RL33S-Y2799-M22FT>

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

ridigital



11RI 01548540

Valide aqui
este documentomatrícula
494.980ficha
01
verso

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra , 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, 22º andar, Sala 01 - parte, Vila Olímpia; e como **interveniente incorporadora e fiadora, a CBR 053 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ nº 30.510.470/0001-66, com sede nesta Capital na Rua do Rócio, nº 109, 3º andar, Sala 01 - parte, Vila Olímpia, pelo valor de R\$139.363,11, 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 24/06/2022, 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\$223.000,00.

Data da matrícula.**(Selo digital: 1111793110000001492807237)***Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.**Escrevente autorizado: ALEX SANDRO ARAÚJO SILVA**Hash: M1461584-6E00FAD1-28C2-405F-A8F4-94BA94F6880A***Av.2/494.980: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.461.584 - 20/04/2023)**

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: 1111793110000001492808235)***Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.**Escrevente autorizado: ALEX SANDRO ARAÚJO SILVA**Hash: M1461584-6E00FAD1-28C2-405F-A8F4-94BA94F6880A***Av.3/494.980: CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.548.540 – 23/09/2024)**

Pelo requerimento de 08 de maio de 2026, foi autorizada a presente averbação a fim de constar **que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte 087.396.0925-1**, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 11/05/2026, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Continua na ficha 02



Valide aqui
este documento



11RI 01548540



11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

CNM

111179.2.0494980-06

Matrícula

494.980

Ficha

02

Data: 21/05/2026

Selo digital: 1111793310000002799059265

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada

FABIANA SILVA CAVALLERO.

Av.4/494.980: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.548.540 – 23/09/2024)

Pelo requerimento de 08 de maio de 2026, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 23 de março 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 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 da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, tendo sido atribuído como valor consolidado da dívida objeto da cobrança a importância de R\$236.905,95, 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 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: 21/05/2026

Selo digital: 1111793310000002799061267

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada

FABIANA SILVA CAVALLERO.

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO 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



Valide aqui
este documento



11RI 01548540

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 27/05/2026. 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, 27 de Maio 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>



111179391000000202901424J

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UAW7X-RL33S-Y2799-M22FT>