



11RI 01582956

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,

14 de janeiro de 2025

CNM

111179.2.0523422-40

Matrícula

523.422

Ficha

01

IMÓVEL: APARTAMENTO TIPO K nº 1406, localizado no 14º pavimento do empreendimento denominado "**APÊ JARDIM SUL**", situado na Rua José da Silva Ribeiro, nº 814, Rua Canto do Rio Verde e Rua Crupina, na Vila Andrade, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 25,39m², a área comum de 4,29m², já incluída a área correspondente ao direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem para estacionamento de motocicleta, perfazendo a área total de 29,68m², coeficiente de proporcionalidade de 0,001242657 no solo e nas outras partes 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 1.313, feito na matrícula nº 468.691, deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTES: 169.026.0014-6, 169.026.0015-4, 169.026.0016-2, 169.026.0017-0, 169.026.0018-9, 169.026.0019-7, 169.026.0020-0, 169.026.0059-6 e 169.026.0061-8, em área maior.

PROPRIETÁRIO: **IVO VICENTE DOS SANTOS**, RG nº 377517689-SSP/SP, CPF/MF nº 128.393.084-60, brasileiro, solteiro, maior, pintor, residente e domiciliado na Cidade de Embu das Artes, neste Estado, na Rua Piedade, nº 113, Jardim São Vicente.

REGISTROS ANTERIORES: R.121/Matr. 468.691, feito em 28/10/2022; e R.1.540/Matr. 468.691, feito nesta data, deste Serviço Registral.

Av.1/523.422: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.567.071 - 19/12/2024)

a) Conforme averbação nº 7, feita em 22 de novembro de 2021, na matrícula nº 468.691, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento e memorial datados de 09 de agosto de 2021, referente à incorporação imobiliária do empreendimento denominado "**APÊ JARDIM SUL**", promovido pela proprietária e incorporadora **YUNY ZETA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ/MF nº 10.395.975/0001-10, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, Torre D, 9º andar, sala 15-A, Vila Nova Conceição, 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 nº 2021/01255-00, emitido em 18 de fevereiro de 2021 no processo nº 0000.2019/0045257-6, procede-se a presente para constar a existência no terreno desta matrícula de **duas áreas destinadas à reserva de alargamento de calçada de 236,32m² e 168,92m²**, em atendimento ao artigo 11 - inciso I, do Decreto nº 57.377/2016 e resolução CAEHIS nº 02/2018, conforme notas nºs 8 e 9 do Alvará de Aprovação e Execução, cujas descrições encontram-se feitas na mencionada averbação; e b) Conforme o registro nº 122, feito em 28/10/2022, na matrícula nº 468.691, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 28 de

Continua no verso



11RI 01582956

Matricula

523.422

Ficha

01

Verso

CNM

111179.2.0523422-40

setembro 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, **IVO VICENTE DOS SANTOS**, 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 **incorporadora a YUNY INCORPORADORA HOLDING S/A**, CNPJ nº 09.267.996/0001-70, com sede nesta capital na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, Torre D, 9º andar, Vila Nova Conceição, como **entidade organizadora a YUNY ZETA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ nº 10.395.975/0001-10, com sede nesta Capital na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, Torre D, 9º andar, sala 15-A, Vila Nova Conceição, e ainda, como **interveniente construtora e fiadora, a CONSTRUTORA P4 LTDA**, CNPJ nº 17.842.586/0001-34, com sede em Barueri, neste Estado, na Avenida Marcos Penteado de Ulhôa Rodrigues, nº 1119, sala 2001, Tamboré, pelo valor de R\$122.669,93, pagável por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais anuais à taxa nominal de 5,0000% e efetiva de 5,1161%, vencendo-se a primeira em 07/11/2022, 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\$180.000,00.
Data: 14/01/2025

Selo digital: 111179331000000217689725R

Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado ELDER HAGA; e assinado digitalmente pelo Oficial Plínio Antonio Chagas.

Hash: M41567071-CC5F974A-BE39-493F-9871-B05F72189495

Av.2/523.422: REFERÊNCIA - DESTINAÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL (Prenotação nº 1.567.071 - 19/12/2024)

Pelo requerimento de 18 de dezembro 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 **HIS-2**, tendo sido destinada a família com o perfil de renda declarado no licenciamento do empreendimento, nos termos do artigo 47, §1º, inciso I, da mencionada Lei Municipal, regulamentada pelo Decreto Municipal nº 63.130/2024.
Data: 14/01/2025

Continua na ficha 02



11RI 01582956

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

CNM

111179.2.0523422-40

Matricula

523.422

Ficha

02

*Selo digital: 111179321000000217689825R**Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado ELDER HAGA; e assinado digitalmente pelo Oficial Plinio Antonio Chagas.**Hash: M41567071-CC5F974A-BE39-493F-9871-B05F72189495***Av.3/523.422: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.567.071 - 19/12/2024)**

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: 14/01/2025

*Selo digital: 111179311000000217689925R**Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado ELDER HAGA; e assinado digitalmente pelo Oficial Plinio Antonio Chagas.**Hash: M41567071-CC5F974A-BE39-493F-9871-B05F72189495***Av.4/523.422: CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.582.956 - 25/03/2025)**

Pelo requerimento de 06 de julho de 2026, foi autorizada a presente averbação a fim de constar **que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte 169.026.0702-7**, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 08/07/2026, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data: 29/07/2026

*Selo digital: 111179331000000290267426B**Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada*
CAROLINE LIMA COSTA.**Av.5/523.422: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.582.956 - 25/03/2025)**

Pelo requerimento de 06 de julho de 2026, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 20 de maio 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\$190.258,42, 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

Continua no verso



11RI 01582956

Matrícula

523.422

Ficha

02

CNM

111179.2.0523422-40

Verso

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: 29/07/2026

Selo digital: 1111793310000002902675269

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 nº 6015/73, 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 04/08/2026. 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, 04 de Agosto de 2026

Janaina dos Santos Coelho
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>



111179391000000225819525Y



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: RPFRF-YSQRY-J7JE3-JKP66

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

Janaina Dos Santos Coelho (CPF 346.441.678-00)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RPFRF-YSQRY-J7JE3-JKP66>

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

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