11RI 01647836

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, **C E R T I F I C A,** 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 **matrícula** do teor seguinte:

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

São Paulo, 02 de dezembro de 2025

CNM 111179.2.0549884-97

Matrícula 549.884 **Ficha** 01

IMÓVEL: **APARTAMENTO nº 1907**, localizado no 19º pavimento do empreendimento denominado "**BIOS VELEIROS**", situado na Rua Doutor Brasilio Machado Neto, nº 97, no 32º Subdistrito - Capela do Socorro, com a área privativa total de 46,720m² e a área comum de 41,267m², aí já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga indeterminada para automóvel de passeio, coberta ou descoberta, na garagem do empreendimento, sendo 35,266m² de área comum coberta e 6,001m² de área comum descoberta, perfazendo a área real total de 87,987m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,003907. Unidade destinada a Habitação de Mercado Popular - HMP, 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 481, feito na matrícula nº 485.938, deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTES: 093.025.0034-9, 093.025.0040-3, 093.025.0041-1, 093.025.0053-5, 093.025.0062-4, 093.025.0063-2, 093.025.0336-4 e 093.025.0337-2, em área maior.

PROPRIETÁRIA: **TATIANE NEGREIROS DE MAGALHÃES**, RG nº 50429140-SSP/SP, CPF/MF nº 397.083.388-42, brasileira, solteira, maior, gerente, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Francisca Nunes Rodrigues, nº 2, Jardim Copacabana.

REGISTROS ANTERIORES: R.241/Matr. 485.938, feito em 18/06/2024; e R.606/Matr. 485.938, feito nesta data, deste Serviço Registral.

Av.1/549.884: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.628.269 - 19/11/2025)

a) Conforme averbação nº 6, feita em 14 de julho de 2023, na matrícula nº 485.938, deste Serviço Registral, verifica-se que pela declaração de área contaminada sob investigação de 11 de julho de 2023, expedida pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, inscrita no CNPJ 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 que, conforme relatório de "Investigação Confirmatória e complementar", de outubro de 2022, elaborado pela empresa ConAm Consultoria Ambiental, apensado ao Processo Digital CETESB 110462/2022-07, foi constatado que o imóvel localizado à Rua Doutor Brasílio Machado Neto, 67, 87, 97, 103, 137, 147 e s/n, Socorro, de propriedade de **VALE REAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, objeto desta matricula, **encontra-se contaminado sob investigação, contaminação ocasionada por etenos clorados**. Atualmente encontra-se classificada como área contaminada em processo de reutilização. Consta do referido

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/RN2YD-HAG8K-86FAE-YK6KB

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.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

11RI 01647836

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/RN2YD-HAG8K-86FAE-YK6KB

termo que a proprietária do imóvel em questão, está ciente do ato a ser praticado, conforme correspondência datada de 29 de agosto de 2023, apensada ao Processo Digital CETESB 110462/2022-07, na qual declara ter ciência acerca desta averbação; **b)** Conforme averbação nº 403, feita em 08 de agosto de 2025, na matrícula nº 485.938, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo termo de reabilitação para o uso declarado nº 2669/2025, de 22 de julho de 2025, expedido pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, já qualificada, subscrito por Sabrina Lucio Soares, gerente do Setor de Reutilização 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 da matrícula nº 485.938, com base na Informação Técnica nº 173/2025/PCRU, apensada ao Processo Digital CETESB.110462/2022-07, foi considerado **reabilitado para uso residencial**, com o estabelecimento de medidas de controle institucional, por meio de restrições ao uso das águas subterrâneas, por tempo indeterminado, na área delimitada pelas seguintes coordenadas UTM, Fuso 23 K, Datum Sirgas 2000: 325.750 mE; 7.380.387 mS; 325.831 mE; 7.380.403 mS; 325.841 mE; 7.380.362 mS; 325.775 mE; 7.380.345mS; Profundidade: 20m; Volume: 83.040m³; Área: 4.157m². Monitoramento anual das SQIs no ar do solo por 2 anos; Monitoramento anual das SQIs na água Subterrânea por 2 anos; e **d)** Conforme o registro nº 242, feito em 18/06/2024, na matrícula nº 485.938, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 31 de maio de 2024, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **TATIANE NEGREIROS DE MAGALHÃES**, solteira, já qualificada, **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 e agente promotora empreendedora** a **VALE REAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, CNPJ/MF nº 44.027.096/0001-57, com sede nesta Capital, na Rua Mourato Coelho, nº 936, 6º andar, Sala 62, Pinheiros, e ainda, como **interveniente construtora e fiadora**, a **VIBRA RESIDENCIAL LTDA**, CNPJ/MF nº 26.173.891/0001-71, com sede nesta Capital na Rua Mourato Coelho, nº 936, 6º andar, Sala 62, Pinheiros, pelo valor de R$330.080,00, pagável por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais anuais à taxa nominal de 9,5598% e efetiva de 9,9900%, vencendo-se a primeira em 05/07/2024, 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 da devedora. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R$482.000,00.
Data: 02/12/2025

Continua na ficha 02

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

11RI 01647836

Valide aqui
este documento

Selo digital: 1111793310000000258572625X
Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado

TARSIS CALEMI EMMERICK.

Av.2/549.884: REFERÊNCIA - DESTINAÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL (Prenotação nº 1.628.269 - 19/11/2025)
Pelo requerimento de 17 de novembro de 2025, 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**, 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: 02/12/2025

Selo digital: 1111793210000000258572725X
Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado

TARSIS CALEMI EMMERICK.

Av.3/549.884: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.628.269 - 19/11/2025)
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: 02/12/2025

Selo digital: 1111793110000000258572825X
Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado

TARSIS CALEMI EMMERICK.

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/RN2YD-HAG8K-86FAE-YK6KB

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

11RI 01647836

Valide aqui
este documento

Matrícula	Ficha	CNM
549.884	02 Verso	111179.2.0549884-97

Av.4/549.884: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.647.836 - 18/03/2026)
Pelo requerimento de 01 de setembro de 2026, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 25 de maio de 2026, que informa sobre a intimação da fiduciante e quanto ao decurso do prazo de 15 dias sem que tivesse ocorrido a purgação da mora em que fora 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$495.969,66, 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 a devedora, 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: 11/09/2026

Selo digital: 1111793310000002963631268
Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada

CAROLINE LIMA COSTA.

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NA PRÓXIMA PÁGINA ⇨

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/RN2YD-HAG8K-86FAE-YK6KB

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

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 18/09/2026. 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, 18 de Setembro de 2026

Fabiana Gomes Cardoso Silva
Escrevente Autorizado
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

111179391000000271119226C

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/RN2YD-HAG8K-86FAE-YK6KB

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar