



Valide aqui
este documento



11RI 01580074



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: 111179.2.0498539-96

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matricula

498.539

ficha

01

São Paulo, **04 de setembro** de **2023**.

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 508, localizado no 5º pavimento da **TORRE A - SETOR RESIDENCIAL**, integrante do empreendimento denominado **"VIBRA CUPECÊ"**, com entrada pela Avenida Garcia de Ávila, nº 81, situado na Avenida Garcia de Ávila, nº 81, e Avenida Cupecê, nº 5.276, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa total de 34,530m² e a área comum de 14,652m², perfazendo a área total de 49,182m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,18638%. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 1375, feito na matrícula nº 465.418, deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTES: 172 199 0018-9, 172 199 0019-7, 172 199 0020-0 e 172 199 0081-2, em área maior.

PROPRIETÁRIO: **GENIVAL OTAVIO ALVES**, RG nº 243151007-SSP/SP, CPF nº 170.086.428-90, brasileiro, solteiro, maior, operador de produção, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Tomé Andrade, nº 77, Jardim Miriam.

REGISTROS ANTERIORES:- R.324/Matr. 465.418, feito em 25/02/2022; e R.1.434/Matr. 465.418, feito nesta data, deste Serviço Registral.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: ELDER HAGA

Hash: M1481215-FBE736FE-1C4D-4DDF-90A6-ACAE6239592F

Av.1/498.539: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.481.215 - 22/08/2023)

a) Conforme averbação nº 7, feita em 17 de março de 2021, na matrícula nº 465.418, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento e memorial de 04 de fevereiro de 2021, referente à incorporação imobiliária do empreendimento denominado **"VIBRA CUPECÊ"**, promovido pela proprietária e incorporadora **NOVA GUIMARÃES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, e de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura do Município de São Paulo, por sua Secretaria Municipal de Licenciamento, nos termos do Alvará de Aprovação de Edificação Nova nº 2021/00098-00, emitido em 08/01/2021 no processo nº 6068.2020/0001124-6, procede-se a presente para constar que no terreno condominial há 02 (duas) áreas de 41,45m², lindeira à Avenida Cupecê, e a área de 76,66m², lindeira à Avenida Garcia de Ávila; descritas no projeto aprovado como **área reservada para alargamento de calçada, nos termos do artigo 11 do Decreto 57.377/16 e Ressalva 13 do respectivo Alvará de Aprovação**, nos termos das descrições contidas na referida averbação; e b) Conforme o registro nº 325, feito em 25/02/2022, na matrícula nº 465.418, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 04 de fevereiro 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, **GENIVAL OTAVIO ALVES**, solteiro, já qualificado, **alienou fiduciariamente**, em garantia, o imóvel, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**,

Continua no verso

Integram a circunscrição imobiliária. Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z3TKY-QG8UV-P3TUJ-D3NC2>

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.rfdigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



11RI 01580074

Valide aqui
este documento

CNM: 111179.2.0498539-96

matrícula
498.539ficha
01
verso

CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, tendo como **incorporadora, fiadora e entidade organizadora a NOVA GUIMARÃES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, CPNJ nº 36.636.377/0001-89, com sede nesta Capital na Rua Mourato Coelho, nº 936, conjunto 62, Pinheiros, e ainda, como **interveniente construtora e fiadora, a VIBRA RESIDENCIAL LTDA**, CNPJ 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\$125.835,90, pagável por meio de 342 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais anuais à taxa nominal de 6,5000% e efetiva de 6,6971%, vencendo-se a primeira em 10/03/2022, 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\$200.000,00.

Data da matrícula.**(Selo digital: 111179311000000161805823O)***Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.**Escrevente autorizado: ELDER HAGA**Hash: M1481215-FBE736FE-1C4D-4DDF-90A6-ACAE6239592F***Av.2/498.539: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.481.215 - 22/08/2023)**

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: 111179331000000161805923I)***Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.**Escrevente autorizado: ELDER HAGA**Hash: M1481215-FBE736FE-1C4D-4DDF-90A6-ACAE6239592F***Av.3/498.539: REFERÊNCIA - DESTINAÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL (Prenotação nº 1.486.564 - 26/09/2023)**

Pelo requerimento de 09 de outubro de 2023, 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

Continua na ficha 02Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z3TKY-QG8UV-P3TUJ-D3NC2>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Valide aqui
este documento



11RI 01580074



LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula

498.539

ficha

02

Continuação

licenciamento do empreendimento, nos termos do artigo 47, §1º, inciso I, da mencionada Lei Municipal.

Data: 25 de outubro de 2023.

(Selo digital: 111179331000000167350023O)

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: ELDER HAGA

Hash: M1486564-05929A9D-C752-472A-AEC0-310BCB1B7506

Av.4/498.539: PENHORA (Prenotação nº 1.656.137 - 29/04/2026)

Pela certidão de 29 de abril de 2026, do Juízo de Direito da 4ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro, desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos (processo nº 1072123-36.2024.8.26.0002) da ação de execução cível, movida por **CONDOMINIO VIBRA CUPECE**, CNPJ/MF nº 52.568.818/0001-09, em face de **GENIVAL OTAVIO ALVES**, CPF/MF nº 170.086.428-90, o imóvel, foi penhorado, para garantia da dívida no valor de R\$5.527,39, tendo sido nomeado depositário o executado. Consta da certidão que eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.

Data: 13/05/2026

Selo digital: 111179321000000278394426V

Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado

RAFAEL DE MORAES.

Av.5/498.539: CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.580.074 - 10/03/2025)

Pelo requerimento de 13 de julho de 2026, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte **172.199.0154-1**, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 20/07/2026, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data: 13/08/2026

Selo digital: 111179331000000292732126J

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada

CAROLINE LIMA COSTA.

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z3TKY-QG8UV-P3TUJ-D3NC2>

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



11RI 01580074

Valide aqui
este documento

111179.2.0498539-96

matricula

498.539

ficha

02

verso

Av.6/498.539: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.580.074 - 10/03/2025)

Pelo requerimento de 13 de julho de 2026, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 22 de abril 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\$213.145,64, 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 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: 13/08/2026

Selo digital: 111179331000000292732226H

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada

CAROLINE LIMA COSTA.

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NA PRÓXIMA PÁGINA ➡



Valide aqui
este documento



11RI 01580074



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 19/08/2026. 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 registrares 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, 19 de Agosto 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 - PLÍNIO 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>



111179391000000224131425D

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z3TKY-QG8UV-P3TUJ-D3NC2>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

