



Valide aqui
este documento



11RI 01616767



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, 05 de novembro de 2024

CNM

111179.2.0516397-66

Matricula

516.397

Ficha

01

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 1613, localizado no 16º andar (13º pavimento) da **TORRE 4**, integrante do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MÉRITO SABARÁ**", situado na Avenida Nossa Senhora do Sabará, nº 1822, e Rua Geraldo de Mendonça Mello, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área total privativa de 37,390m², área comum total de 36,679m², nesta já incluída a área correspondente a 01 (uma) vaga para automóvel (carro) localizada na garagem coletiva, perfazendo a área real total de 74,069m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade equivalente a 0,0011850. 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 2.301, feito na matrícula nº 212.993, deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTE: 090.444.0177-7, em área maior.

PROPRIETÁRIO: LUCAS VALDIR MOREIRA DA CRUZ, CNH nº 05270637003-SP, CPF/MF nº 403.588.978-40, brasileiro, solteiro, maior, agente administrativo, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Antonio Vieira Mistura, nº 71, casa 2, Jardim Santa Edwiges, Capela do Socorro.

REGISTROS ANTERIORES: R.1.993/Matr. 212.993, feito em 14/02/2022; e R.3.023/Matr. 212.993, feito nesta data, deste Serviço Registral.

Av.1/516.397: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.557.543 - 01/11/2024)

a) Conforme averbação nº 7, feita em 16 de junho de 2021, na matrícula nº 212.993, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo ofício 036/2021/ICRR de 31 de março de 2021, expedido pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, inscrita no CNPJ sob o 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 "Investigação Ambiental Confirmatória" de junho de 2020, elaborado pela empresa Waterloo Brasil, apensado ao Processo Digital CETESB 070052/2020-17, foi constatado que o imóvel localizado na Avenida Nossa Senhora do Sabará, nº 1860, São Paulo, de propriedade de CCISA 79 Incorporadora Ltda, e registrado na mencionada matrícula, **encontra-se contaminado sob investigação**, contaminação ocasionada por **hidrocarbonetos de petróleo**. Consta do referido ofício que a proprietária do imóvel em questão, representada pelo Sr. Alexandre Calazans Albuquerque, está ciente do ato a ser praticado, conforme

Continua no verso

Integram a circunscrição imobiliária. Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AU8JU-STL6W-LG4XD-54EU9>

* 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.



11RI 01616767

Valide aqui
este documento

Matricula

516.397

Ficha

01

Verso

CNM

111179.2.0516397-66

correspondência datada de 18 de maio de 2021, apensada ao Processo Digital CETESB 070052/2020-17; **b)** Conforme averbação nº 10, feita em 06 de julho de 2021, na matrícula nº 212.993, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo memorial datado de 01 de julho de 2021, referente à incorporação imobiliária do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MÉRITO SABARÁ", promovido pela proprietária e incorporadora **CCISA79 INCORPORADORA LTDA**, CNPJ nº 35.577.722/0001-98, com sede nesta Capital na Rua Funchal, nº 411, 13º andar, Vila Olímpia, 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 2021/02811-00, emitido em 27/05/2021 no processo nº 0000.2020-0005178-9, **procede-se a presente para constar que no terreno condominial existem duas áreas, uma de 291,79m² e outra de 133,55m²**, descritas no projeto aprovado como áreas reservadas para alargamento de calçada, nos termos do Artigo 11 do Decreto 57.377/16 e Resolução CAEHIS nº 02/2018, porém de acordo com a Nota 11 do respectivo Alvará não será objeto de doação à Municipalidade, com as descrições constantes da mencionada averbação; **c)** Conforme registro nº 12, feito em 03 de agosto de 2021, na matrícula nº 212.993, deste Serviço Registral, verifica-se que pela escritura lavrada em 30 de junho de 2021, pelo 11º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 5.804, folhas 153/159, **CCISA79 INCORPORADORA LTDA**, já qualificada, **instituiu uma servidão administrativa de passagem** a favor da **COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO - SABESP**, CNPJ/MF nº 43.776.517/0001-80, com sede nesta Capital, na Rua Costa Carvalho, nº 300, Pinheiros, pelo valor estimativo de R\$1.000,00, sobre uma faixa de terras do imóvel objeto da matrícula nº 212.993, com a área total de 8,00m², necessária para implantação da Rede Coletora de Esgoto Ø 200mm, integrante do Sistema de Esgoto Sanitário do Município de São Paulo, cuja descrição consta do referido registro; **d)** Conforme averbação nº 2245, feita em 05 de agosto de 2022, na matrícula nº 212.993, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo termo de reabilitação para o uso declarado nº 2045/2022, de 28 de julho de 2022, expedido pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, 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, subscrito pelo gerente da divisão de avaliação de áreas contaminadas e reabilitadas, Sr. André Silva Oliveira, 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, § 2º, do Decreto 59.263 de 05/06/2013, o imóvel objeto desta matrícula, foi contaminado por hidrocarbonetos de petróleo. Posteriormente, com base na informação técnica nº 155/2022/ICRR, apensado ao Processo Digital CETESB.070052/2020-17, **foi considerado reabilitado para uso residencial**, se

Continua na ficha 02



Valide aqui
este documento



11RI 01616767

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AU8JU-STL6W-LG4XD-54EU9>

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

CNM

111179.2.0516397-66

Matrícula

516.397

Ficha

02

necessidade de medidas de intervenção de controle institucional; e e) Conforme o registro nº 1.994, feito em 14/02/2022, na matrícula nº 212.993, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 23 de dezembro de 2021, 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 VALDIR MOREIRA DA CRUZ**, 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 **interveniente fiadora/construtora** a **CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A**, CNPJ nº 08.797.760/0001-83, com sede nesta Capital na Rua Funchal, nº 411, 13º andar, conjunto 132-D, Vila Olímpia, pelo valor de R\$211.200,00, pagável por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais anuais à taxa nominal de 7,1600% e efetiva de 7,3997%, vencendo-se a primeira em 23/01/2022, 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\$288.000,00.

Data: 05/11/2024

Selo digital: 1111793310000002086365249

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: ELDER HAGA

Hash: 31557543-AC7D9100-1E0C-46D9-8E0B-C269C3AB3EF6

Av.2/516.397: REFERÊNCIA - DESTINAÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL (Prenotação nº 1.557.543 - 01/11/2024)

Pelo requerimento de 16 de outubro 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: 05/11/2024

Selo digital: 1111793210000002086366249

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: ELDER HAGA

Hash: 31557543-AC7D9100-1E0C-46D9-8E0B-C269C3AB3EF6

Continua 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





11RI 01616767

Valide aqui
este documento

Matrícula

516.397

Ficha

02

Verso

CNM

111179.2.0516397-66

Av.3/516.397: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.557.543 - 01/11/2024)

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: 05/11/2024

Selo digital: 1111793110000002086368247

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: ELDER HAGA

Hash: 31557543-AC7D9100-1E0C-46D9-8E0B-C269C3AB3EF6

Av.4/516.397: PENHORA (Prenotação nº 1.647.082 - 12/03/2026)

Pela certidão de 12 de março 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 1033455-59.2025.8.26.0002) da ação de execução civil movida por **CONDOMINIO RESIDENCIAL MÉRITO SABARA**, CNPJ/MF nº 58.147.328/0001-15, em face de **LUCAS VALDIR MOREIRA DA CRUZ**, CPF/MF nº 403.588.978-40, figurando como terceiro **MUNICIPIO DE SÃO PAULO**, CNPJ/MF nº 46.395.000/0001-39, **os direitos reais expectativos de aquisição que o executado é titular sobre o imóvel, foram penhorados**, para garantia da dívida de R\$5.883,16, tendo sido nomeado depositário o executado. Consta da certidão que eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.

Data: 23/03/2026

Selo digital: 111179321000000271512126V

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada

JAMILA SOARES CARVALHO CABRAL.

Av.5/516.397: CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.616.767 - 15/09/2025)

Pelo requerimento de 03 de julho de 2026, foi autorizada a presente averbação a fim de constar **que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte 090.444.1844-0**, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 17/07/2026, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data: 31/07/2026

Continua na ficha 03



Valide aqui
este documento



11RI 01616767



11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

CNM

111179.2.0516397-66

Matricula

516.397

Ficha

03

Selo digital: 111179331000000290561526C

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada


CAROLINE LIMA COSTA.

Av.6/516.397: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.616.767 - 15/09/2025)

Pelo requerimento de 03 de julho de 2026, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 19 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\$307.780,56, 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: 31/07/2026

Selo digital: 111179331000000290561626A

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada


CAROLINE LIMA COSTA.

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NO VERSO ➡

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AU8JU-STL6W-LG4XD-54EU9>

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 01616767

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 06/08/2026. 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, 06 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 - 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>



111179391000000247874525L

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AU8JU-STL6W-LG4XD-54EU9>