



11RI 01607037

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: 111179.2.0486854-37

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

CNS Nº 11.117-9

matrícula

486.854

ficha

01

São Paulo, 27 de outubro de 2022.

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 601, localizado no 6º pavimento da **TORRE 2**, integrante do empreendimento denominado "**VIVAZ JARDIM PRUDÊNCIA**", situado na Avenida Cupecê, nº 1.877, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 33,750m², a área comum de 15,402m² (sendo 10,254m² de área comum coberta e 5,148m² de área comum descoberta), totalizando a área de 49,152m², correspondendo a cada um deles a fração ideal de 0,001967 no terreno do condomínio. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 1.171, feito na matrícula nº 452.824, deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTE: 120.042.0295-4, em área maior.

PROPRIETÁRIOS: **ROBERTO TROMMER SERVEIRA**, RG nº 16.797.115-3-SSP/SP, CPF/MF nº 083.418.908-95 aposentado exceto funcionário público e sua mulher **MARIA DAS GRAÇAS FIALHO SERVEIRA**, RG nº 12.617.320-5-SSP/SP, CPF/MF nº 038.829.458-26, administradora, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Santo Agnelo, nº 49, Jardim Jabaquara; e **LEANDRO HIDEO FIALHO HOROI**, RG nº 30.051.372-0-SSP/SP, CPF/MF nº 297.681.708-16, brasileiro, solteiro, maior, analista de sistemas, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Santo Agnelo, nº 49, Jardim Jabaquara.

REGISTROS ANTERIORES:- R.841/Matr. 452.824, feito em 14/07/2021; e R.1.439/Matr. 452.824, feito nesta data, deste Serviço Registral.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: ELDER HAGA

Hash: MATR1432927-9AEB79D5-4429-4303-B884-722068BDA466

Av.1/486.854: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.432.927 - 03/10/2022)

a) Conforme averbação nº 7, feita em 01 de novembro de 2019, na matrícula nº 452.824, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento e memorial de 15 de outubro de 2019, referente à incorporação imobiliária do empreendimento denominado "**VIVAZ JARDIM PRUDÊNCIA**", promovido pela proprietária e incorporadora **LIVING CACOAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ sob o nº 17.965.109/0001-66, com sede nesta Capital na Rua do Rócio, nº 109, 3º andar, Sala 01 parte, 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 de Edificação Nova nº 2019/09908-00, emitido em 04 de julho de 2019 no processo nº 2018-0121755-2, apostilado em 05 de agosto de 2019 no mesmo processo, procede-se a presente para constar a existência no terreno objeto da matrícula nº 452.824, deste Serviço Registral, de **uma área destinada a reserva para alargamento do passeio público de 142,91m²**, 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 ressalva nº 9 do Alvará de Aprovação, assim descrita e caracterizada na referida averbação; b)

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F5S3C-4C3ML-5BBV8-338BE>Integram a circunscrição imobiliária do
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 01607037

Valide aqui
este documento

matricula

486.854

ficha

01

verso

Conforme averbação nº 9, feita em data de 13 de novembro de 2019 na matrícula nº 452.824 deste Serviço Registral, verifica-se que, de acordo com o registro nº 4, feito em 13 de novembro de 2019 na matrícula nº 452.825 deste Serviço Registral, verifica-se que o imóvel desta matrícula, juntamente com outros, é beneficiado pela **servidão perpétua e exclusiva de passagem de dutos**, sobre parte do terreno com a área de 494,56m²; e c) Conforme o registro nº 842, feito em 14/07/2021, na matrícula nº 452.824, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 06 de maio de 2021, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **ROBERTO TROMMER SERVEIRA** e sua mulher **MARIA DAS GRAÇAS FIALHO SERVEIRA**; e **LEANDRO HIDEO FIALHO HOROI**, solteiro, já qualificados, alienaram 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, lotes3/4, em Brasília - DF, tendo como **intervenientes fiadoras a CYRELA BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, CNPJ nº 73.178.600/0001-18, com sede nesta Capital na Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, Sala 01, Parte, Vila Olímpia; e **CYBRA DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, CNPJ nº 02.921.561/0001-59, com sede nesta Capital na Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, Sala 01, Parte, Vila Olímpia; e ainda, como **interveniente construtora, a CYRELA CONSTRUTORA LTDA**, CNPJ nº 66.703.554/0001-63, com sede nesta Capital na Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, Sala 01, Vila Olímpia, pelo valor de R\$173.532,00, pagável por meio de 248 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais anuais à taxa nominal de 7,7208% e efetiva de 8,0000%, vencendo-se a primeira em 06/06/2021, 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 dos devedores. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$220.000,00.

Data da matrícula.*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.**Escrevente autorizado: ELDER HAGA**Hash: MATR1432927-9AEB79D5-4429-4303-B884-722068BDA466***Av.2/486.854: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.432.927 - 03/10/2022)**

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.*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.**Escrevente autorizado: ELDER HAGA**Hash: MATR1432927-9AEB79D5-4429-4303-B884-722068BDA466*

Continua na ficha 02



Valide aqui
este documento



11RI 01607037

[Handwritten signature]

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

CNM

111179.2.0486854-37

Matrícula

486.854

Ficha

02

Av.3/486.854: CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.607.037 - 24/07/2025)

Pelo requerimento de 18 de agosto de 2026, foi autorizada a presente averbação a fim de constar **que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte 120.042.0605-4**, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 21/08/2026, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data: 28/08/2026

Selo digital: 111179331000000294778226Z

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada

[Handwritten signature]
CAROLINE LIMA COSTA.

Av.4/486.854: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.607.037 - 24/07/2025)

Pelo requerimento de 18 de agosto de 2026, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 02 de julho de 2026, que informa sobre a intimação dos fiduciários e quanto ao decurso do prazo de 15 dias sem que tivesse ocorrido a purgação da mora em que foram constituídos 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\$235.964,77, 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 aos devedores, 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: 28/08/2026

Selo digital: 111179331000000294778426V

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada

[Handwritten signature]
CAROLINE LIMA COSTA.

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NO VERSO ➡

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F5S3C-4C3ML-5BBV8-338BE>

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 01607037

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 03/09/2026. 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, 03 de Setembro de 2026

*Matheus Breternitz
Escrivente 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 - 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>*



111179391000000240467825W

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F5S3C-4C3ML-5BBV8-338BE>