11RI 01664025

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, 25 de setembro de 2025

CNM 111179.2.0540190-79

Matrícula 540.190 **Ficha** 01

IMÓVEL: **APARTAMENTO nº 1312**, localizado no 13º pavimento do **SUBCONDOMÍNIO 2 - TORRE 2**, integrante do empreendimento denominado "**EXCLUSIVE MIGUEL YUNES**", situado na Rua Miguel Yunes, sem número, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área total privativa de 39,2800m² e a área comum total de 16,9331m², sem o direito ao uso de vaga para carro/moto na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área real total de 56,2131m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade equivalente a 0,001207. 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 1.945, feito na matrícula nº 476.605, deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTE: 162.001.3775-6, em área maior.

PROPRIETÁRIO: **ALEX GIL DOS REIS**, RG nº 262099457-SSP/SP, CPF/MF nº 178.040.658-41, brasileiro, solteiro, maior, proprietário de estabelecimento de prestação de serviços, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Gregorio Viegas, nº 300, Jardim dos Manacas.

REGISTROS ANTERIORES: R.705/Matr. 476.605, feito em 09/09/2022; e R.2.287/Matr. 476.605, feito nesta data, deste Serviço Registral.

Av.1/540.190: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.617.976 - 22/09/2025)

a) Conforme registro nº 5, feito em 24 de setembro de 2020 na matrícula nº 321.380 deste Serviço Registral, mencionado na letra "a" da averbação nº 1, feita em 31 de janeiro de 2022, na matrícula nº 476.605, deste Serviço Registral, verifica-se que na escritura de aquisição da **CCISA48 INCORPORADORA LTDA**, CNPJ nº 29.123.206/0001-90, com sede nesta Capital, na Rua Funchal nº 411, 13º Andar, Conjunto 132-D, Vila Olímpia, lavrada em 08 de setembro de 2020, pelo 14º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 5763, página 175, figurou como anuente garantidora a **CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A**, CNPJ/MF nº 08.797.760/0001-83, com sede nesta Capital, na Rua Funchal, nº 411,13º andar, conjunto 132D, Vila Olímpia, que tomou ciência de todos os termos da presente escritura e ratifica as obrigações constantes do instrumento particular de opção de compra de imóveis com exclusividade, firmado em 05/09/2019 e seus aditivos, firmados em 20/01/2020 e 02/09/2020, em conjunto, denominadas opção de compra, assumindo, em conjunto com a compradora a responsabilidade pelo cumprimento das obrigações ambientais relativas aos imóveis, devendo ainda a compradora e a anuente garantidora, na hipótese de venda dos imóveis a terceiros, continuar a manter a vendedora indene de quaisquer responsabilidade pelo passivo ambiental, sem prejuízo do direito de regresso da compradora com tais terceiros; **b)** Conforme averbação nº 6, feita em 14 de janeiro de 2021 na matrícula nº 321.380 deste Serviço Registral, mencionada na letra "b" da averbação nº 1, feita em 31 de janeiro de 2022, na matrícula 476.605, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo termo de área contaminada nº 085/2020/ICRR, de 23 de

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/5CYSY-JL9L2-2C6NB-47ZY8

Integram a circunscrição imobiliária do 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 01664025

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/5CYSY-JL9L2-2C6NB-47ZY8

dezembro de 2020, expedido pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, CNPJ/MF 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, de acordo com o Relatório de Investigação Confirmatória e Detalhada, citado no Parecer Técnico CETESB nº 33101362, de 28 de maio de 2020, apensado ao Processo Digital CETESB 081758/2019-56, foi constatado que os imóveis registrados nas matrículas nºs 321.380 e 378.388 deste Serviço Registral encontram-se contaminados sob investigação, contaminação ocasionada por solventes aromáticos, solventes halogenados e metais. Consta do referido termo que a proprietária dos imóveis em questão, representada pelo Sr. Alexandre Calazans Albuquerque, está ciente do ato a ser praticado, conforme correspondência datada de 23 de dezembro de 2020, apensada ao Processo Digital CETESB 081758/2019-56 na qual declara estar ciente da averbação que ora se requer; **c)** Conforme averbação nº 1, letra "c", feita em 31 de janeiro de 2022, na matrícula nº 476.605, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento de 25 de novembro de 2021 e memorial descritivo de 10 de novembro de 2021, referente ao desmembramento "**SEM DENOMINAÇÃO ESPECIAL**", promovido pela proprietária **CCISA48 INCORPORADORA LTDA**, já qualificada, e de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura do Município de São Paulo, por sua Secretaria Municipal Urbanismo e Licenciamento, nos termos do Alvará de Desmembramento nº 2370-21-SP-INT, publicado em 24 de novembro de 2021 no processo nº 1020-2021/0005562-2, procede-se a presente para constar a existência no imóvel objeto desta matrícula de uma faixa non aedificandi, designada **"Faixa Non Aedificandi 3"**, que assim se descreve: Tem inicio no ponto 22a da Área e segue confrontando com a Gleba A, remanescente da transcrição n° 50.440 desde Serviço Registral, de propriedade da Eletropaulo Metropolitana Eletricidade de São Paulo S/A no segmento 22a-22, com uma extensão de 18,49m e no azimute 266°40'44". No segmento 22-22b, deflete à esquerda e segue em curva com um desenvolvimento de 60,02m, curva de AC=5°5'44" e Raio=674,90m, confrontando com a faixa da linha férrea de propriedade de Fazenda do Estado de São Paulo, transcrição n°226.213 do 11°CRI. No segmento 22b-28, deflete à esquerda e segue por uma extensão de 17,53m e no azimute 86°40'29", confrontando com a Área 02. No segmento 28-22a, deflete à esquerda e segue em curva com um desenvolvimento de 59,45m, curva de AC=4°56'15" e Raio=689,90m, confrontando com a Área 03, encerrando essa descrição, com a área de 896,00m²; **d)** Conforme averbação nº 1938, feita em 28 de março de 2025, na matrícula nº 476.605, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo termo de reabilitação para o uso declarado nº 2584/2025, de 13 de janeiro de 2025, expedido pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, já qualificada, subscrito por Thiago Marcel Campi, assessor da presidência, é feita a

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 01664025

Valide aqui
este documento

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 desta matrícula**, com base na Informação Técnica nº 005/2025/PCRU, apenso ao processo digital CETESB.081758/2019-56, foi considerado **reabilitado para uso**, com o estabelecimento das seguintes medidas de controle institucional: Proibição de construção de novas edificações ou estruturas com espaço confinado, sem prévio parecer emitido pela CETESB; Proibição de tamponamento ou obstrução total ou parcial das janelas de ventilação nos baldrames do caixão perdido abaixo do piso térreo das torres e demais edificações, sem prévio parecer emitido pela CETESB; Restrição de cultivo de vegetais, frutas e legumes para consumo humano, em toda a área; e restrição de uso das águas subterrâneas, na área delimitada pelas seguintes coordenadas UTM, Fuso 23 K, Datum SIRGAS 2000: 327.950 mE; 7.379.092 mS 328.146 mE; 7.378.857 mS; 328.045 mE; 7.398.784 mS; 327.798 mE; 7.378.962 mS; Profundidade: 20m; Área: 51.270m²; e Volumes: 1.025.400m³; e **e)** Conforme o registro nº 706, feito em 09/09/2022, na matrícula nº 476.605, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 29 de junho 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, **ALEX GIL DOS REIS**, solteiro, já qualificado, **alienou fiduciariamente**, em garantia, o imóvel, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, tendo como **incorporadora e entidade organizadora** a **CCISA INCORPORADORA LTDA**, CNPJ/MF nº 29.123.206/0001-90, com sede nesta Capital, na Rua Funchal, nº 411, 13º andar, Vila Olímpia, e ainda, como **interveniente construtora e fiadora**, a **CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A**, CNPJ/MF 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$207.399,83, 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 01/08/2022, 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$300.000,00.
Data: 25/09/2025

Selo digital: 1111793310000002495349 25W
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/5CYSY-JL9L2-2C6NB-47ZY8

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 01664025

Valide aqui
este documento

Matrícula	Ficha	CNM
540.190	02 Verso	111179.2.0540190-79

Av.2/540.190: REFERÊNCIA - DESTINAÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL (Prenotação nº 1.617.976 - 22/09/2025)
Pelo requerimento de 06 de agosto 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 **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: 25/09/2025

Selo digital: 1111793210000002495350 25F
Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado

TARSIS CALEMI EMMERICK.

Av.3/540.190: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.617.976 - 22/09/2025)
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: 25/09/2025

Selo digital: 1111793110000002495351 25F
Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado

TARSIS CALEMI EMMERICK.

Av.4/540.190: RETIFICAÇÃO
Com fundamento no artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei nº 6.015/73, e à vista do título que deu origem à abertura desta matrícula, é feita a presente averbação para constar que: a) o empreendimento do qual o imóvel é parte integrante está situado na **Rua Miguel Yunes, nº 870**; e b) o nome correto da incorporadora e entidade organizadora mencionada no item "e" da averbação nº 1 desta matrícula é **CCISA48 INCORPORADORA LTDA**, e não como constou.
Data: 15/10/2025

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/5CYSY-JL9L2-2C6NB-47ZY8

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 01664025

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/5CYSY-JL9L2-2C6NB-47ZY8

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

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

CNM	Matrícula	Ficha
111179.2.0540190-79	540.190	03

Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado

ELDER HAGA.

Av.5/540.190: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.664.025 - 03/06/2026)

Pelo requerimento de 08 de setembro de 2026, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 21 de julho 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$319.881,69, 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: 18/09/2026

Selo digital: 1111793310000002974052260

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada

CAROLINE LIMA COSTA.

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NO VERSO ⇨

Valide aqui
este documento

11RI 01664025

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 28/09/2026. 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, 28 de Setembro de 2026

Matheus Breternitz
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

1111793910000002823351626Z

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/5CYSY-JL9L2-2C6NB-47ZY8

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