



11RI 01581450

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 matrícula do teor seguinte:

CNM: 111179.2.0495012-07

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

## 11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula

495.012

ficha

01

São Paulo, 08 de maio de 2023.

**IMÓVEL:** APARTAMENTO nº 1011, localizado no 10º pavimento da TORRE 2, integrante do empreendimento denominado "VIVAZ TRANSAMÉRICA 2", situado na Avenida Mario Lopes Leão, nº 916, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 24,670m<sup>2</sup>, a área comum de 12,473m<sup>2</sup>, sendo 7,623m<sup>2</sup> de área comum coberta e 4,850m<sup>2</sup> de área comum descoberta, totalizando a área de 37,143m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001576 no terreno do condomínio. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 1.078, feito na matrícula nº 454.034, deste Serviço Registral.

**CONTRIBUINTE:** 087.396.0110-2, em área maior.

**PROPRIETÁRIOS:** LUCAS GOIS BRÁZ, RG nº 43.868.824-7-SSP/SP, CPF/MF nº 420.933.878-83, agente administrativo, e MATHEUS GOIS BRAZ, RG nº 54.919.779-5-SSP/SP, CPF/MF nº 498.255.208-84, bolsista estagiário e assemelhados, brasileiros, solteiros, maiores, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Antônio da Silva Leite, nº 396, Casa 2 - Vila Nova Parada.

**REGISTROS ANTERIORES:** R.803/Matr. 454.034, feito em 17/08/2022; e R.1.378/Matr. 454.034, feito nesta data, deste Serviço Registral.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.*

*Escrevente autorizado: ALEX SANDRO ARAÚJO SILVA*

*Hash: M1461584-6E00FAD1-28C2-405F-A8F4-94BA94F6880A*

### Av.1/495.012: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.461.584 - 20/04/2023)

a) Conforme averbação nº 3, de 24 de agosto de 2020, e averbação nº 1068 de retificação, de 27 de março de 2023, ambas feitas na matrícula nº 454.034, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento e memorial de 27 de julho de 2020, referente à incorporação imobiliária do empreendimento denominado "VIVAZ TRANSAMÉRICA 2", promovido pela proprietária e incorporadora CBR 053 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, 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 2019/11725-00, emitido em 07 de agosto de 2019 no processo nº 2018-0107104-3, apostilado em 11 de outubro de 2019 no mesmo processo, procede-se a presente para constar a existência no terreno desta matrícula de uma área reservada para Prefeitura do Município de São Paulo com 277,72m<sup>2</sup>, 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 indicado na nota nº 5 do Alvará de Aprovação, conforme descrição mencionada na referida averbação; e b) Conforme o registro nº 804, feito em 17/08/2022, na matrícula nº 454.034, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 24 de junho de 2022, com força de escritura pública, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, nos

Continua no verso





11RI 01581450

Valide aqui  
este documento

CNM: 111179.2.0495012-07

matrícula  
**495.012**

ficha  
**01**  
verso

termos e forma das Leis 4.380/1964, 9.514/1997 e 14.118/2021, **LUCAS GOIS BRÁZ** e **MATHEUS GOIS BRAZ**, solteiros, 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 , lotes 3/4, em Brasília-DF, tendo como **interveniente construtora e fiadora a CYRELA CONSTRUTORA LTDA**, CNPJ nº 66.703.554/0001-63, com sede nesta Capital na Rua do Ródio, nº 109, 22º andar, Sala 01 - parte, Vila Olímpia; e como **interveniente incorporadora e fiadora, a CBR 053 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ nº 30.510.470/0001-66, com sede nesta Capital na Rua do Ródio, nº 109, 3º andar, Sala 01 - parte, Vila Olímpia, pelo valor de R\$146.058,27, pagável por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais anuais à taxa nominal de 6,5000% e efetiva de 6,6971%, vencendo-se a primeira em 24/07/2022, 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 dos devedores. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$223.000,00.

Data da matrícula.

(Selo digital: 1111793110000001492873238)

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.*

Escrevente autorizado: ALEX SANDRO ARAÚJO SILVA

Hash: M1461584-6E00FAD1-28C2-405F-A8F4-94BA94F6880A

---

**Av.2/495.012: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.461.584 - 20/04/2023)**

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: 1111793110000001492874236)

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.*

Escrevente autorizado: ALEX SANDRO ARAÚJO SILVA

Hash: M1461584-6E00FAD1-28C2-405F-A8F4-94BA94F6880A

---

**Av.3/495.012: PENHORA (Prenotação nº 1.585.485 - 04/04/2025)**

Pela certidão de 04 de abril de 2025, do Juízo de Direito da 16ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro, desta Capital, Tribunal de Justiça do

Continua na ficha 02



11RI 01581450

Valide aqui  
este documento

onr

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M4L5A-FZTC2-HG9U6-85BEW>

## 11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

CNM

111179.2.0495012-07

Matrícula

495.012

Ficha

02

Estado de São Paulo, extraída dos autos (processo nº 11023726720248260002) da ação de execução civil movida por VIVAZ TRANSAMÉRICA 2, CNPJ/MF nº 50.869.168/0001-06, em face de LUCAS GOIS BRAZ, CPF/MF nº 420.933.878-83; e MATHEUS GOIS BRAZ, CPF/MF nº 498.255.208-84, os direitos reais expectativos de aquisição sobre o imóvel, foram penhorados para garantia da dívida de R\$ 6.916,57, tendo sido nomeados depositários os executados. Consta da certidão que eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.

Data: 22/04/2025

Selo digital: 1111793210000002288355256

Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado CAROLINE LIMA COSTA;  
e assinado digitalmente pelo Oficial Plínio Antonio Chagas.

Hash: 1585485-F9065F44-D369-4824-8010-E9B6A4EA2CAE

### Av.4/495.012: CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.581.450 - 18/03/2025)

Pelo requerimento de 17 de setembro de 2025, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte 087.396.0957-1, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 06/10/2025, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data: 27/10/2025

Selo digital: 1111793310000002536744258

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada

FABIANA SILVA CAMALLERO.

### Av.5/495.012: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.581.450 - 18/03/2025)

Pelo requerimento de 17 de setembro de 2025, e requerimento de 08 de outubro de 2025, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 14 de julho de 2025, que informa sobre a intimação dos fiduciantes 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\$233.925,50, 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

Continua no verso

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital



11RI 01581450

Validar aqui  
este documento

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M4L5A-FZTC2-HG9U6-85BEW>

Matrícula **495.012** Ficha **02** CNM **111179.2.0495012-07**

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: 27/10/2025

*Selo digital: 1111793310000002536745256*  
*Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada*

*FABIANA SILVA CAVALLERO.*

**ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NA PRÓXIMA PÁGINA**



11RI 01581450

Validé aqui  
este documento

Validé este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M4L5A-FZTC2-HG9U6-85BEW>

*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 30/10/2025. 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, 30 de Outubro de 2025

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](http://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>



111179391000000224975425T