



11RI 01656151

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: 111179.2.0486158-88

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

CNS Nº 11.117-9

matrícula

486.158

ficha

01

São Paulo, 21 de outubro de 2022.

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 72 - TIPO 4, localizado no 7º pavimento da **TORRE B** do **SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL**, integrante do empreendimento denominado **"LIVING WISH PANAMBY"**, situado na Avenida Alberto Augusto Alves, nº 220, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa principal de 84,000m², a área privativa acessória de 19,320m² correspondente as vagas de garagem do tipo P, cobertas, nºs 78 e 79, localizadas no pavimento térreo, e 2,000m² correspondente ao depósito nº 56, totalizando uma área privativa de 105,320m², a área comum de 60,415m² (41,105m² de área comum coberta e 19,310m² de área comum descoberta), perfazendo a área total de 165,735m², correspondendo a cada um deles a fração ideal de 0,004392 no terreno do condomínio. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 228, feito na matrícula nº 450.222, deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTE: 301.054.2910-1, em área maior.

PROPRIETÁRIA: **CYRELA MAGIKLZ CAMPINAS 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ/MF sob nº 13.177.004/0001-91, com sede nesta Capital, na Rua do Rócio, nº 109, 3º andar, Sala 01 - parte, Vila Olímpia.

REGISTROS ANTERIORES:- R.23/Matr. 86.342 deste Serviço Registral, feito em 11 de janeiro de 2019 (Matr. 450.222).

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: ELDER HAGA

Hash: MATR1434145-E38BD34E-21CB-4A93-999B-C81D767A0638

Av.1/486.158: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.434.145 - 10/10/2022)

1) Conforme registro feito sob o nº 103, feito em data de 12 de agosto de 2019 na matrícula nº 450.222 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de abertura de crédito de 27 de março de 2019, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis nºs 4.380/64 e 10.931/04, **CYRELA MAGIKLZ CAMPINAS 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **hipotecou o imóvel, juntamente com outros**, ao **BANCO BRADESCO S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, com sede no núcleo administrativo denominado Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, cidade de Osasco, neste Estado, como garantia de pagamento do crédito que lhe foi aberto de até R\$51.246.662,40, destinado exclusivamente a financiar a produção do empreendimento imobiliário denominado **"LIVING WISH PANAMBY"**, objeto da incorporação imobiliária registrada sob o nº 2 na matrícula nº 450.222 deste Serviço Registral, a ser liberado conforme cronograma constante no título que dá origem a este registro, no qual constam ainda as seguintes condições: **PERCENTUAL MÍNIMO DE OBRA PARA LIBERAÇÃO: 15,00%; PERCENTUAL MÍNIMO DE COMERCIALIZAÇÃO PARA LIBERAÇÃO: 30,00%; VALOR DAS PARCELAS / CRONOGRAMA PARA LIBERAÇÃO: NA FORMA DO TÍTULO; DATA PREVISTA PARA CONCLUSÃO DA OBRA: 14/03/2022; VALOR DA TARIFA DE**

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CRW9T-Q5GSQ-7JDK6-JARYK>Integram a circunscrição imobiliária:
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.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



11RI 01656151

Valide aqui
este documento

CNM: 111179.2.0486158-88

matrícula

486.158

ficha

01

verso

ADMINISTRAÇÃO DE CONTRATOS – COBRANÇA MENSAL: R\$25,00; **VLR. TARIFA AVALIAÇÃO, REAVALIAÇÃO E SUBST. GARANTIA:** R\$2.500,00; **TAXA DE JUROS DO SALDO DEVEDOR NA FASE DE CONSTRUÇÃO:** NOMINAL (7,72% a.a.) EFETIVA (8,00% a.a.); **TAXA DE PRORROGAÇÃO:** 2,00% a.a. **CARÊNCIA:** TAXA DE JUROS DO SALDO DEVEDOR NA FASE DE CARÊNCIA: NOMINAL (7,72% a.a.) EFETIVA (8,00 a.a.); **PRAZO DE CARÊNCIA:** 12 meses; **VALOR DA TARIFA DE ADMINISTRAÇÃO DE CONTRATO – COBRANÇA MENSAL:** R\$25,00; **TAXA DE PRORROGAÇÃO:** 2,00% a.a.; **AMORTIZAÇÃO:** TAXA DE JUROS DO SALDO DEVEDOR NA FASE DE AMORTIZAÇÃO: NOMINAL (7,72 a.a.) EFETIVA (8,00% a.a.); **PRAZO MÁXIMO REEMBOLSO DA DÍVIDA A SER PAGA EM PRESTAÇÕES MENSAS:** 6 MESES; **DATA DE CONSOLIDAÇÃO DO SALDO DEVEDOR:** 14/03/2023; **DATA DE VENCIMENTO DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO:** 14/04/2023; **VALOR DA TARIFA DE ADMINISTRAÇÃO DE CONTRATO NESTE DATA – COBRANÇA MENSAL:** R\$25,00 tudo na forma e condições estabelecidas no título.

Figura como interveniente fiadora: CYRELA BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, CNPJ/MF nº 73.178.600/0001-18, com sede nesta Capital na Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 01, parte, Vila Olímpia;

Figura como interveniente construtora: CYRELA CONSTRUTORA LTDA, CNPJ/MF sob nº 66.703.554/0001-63, com sede nesta Capital, na Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 01, Parte, Vila Olímpia; 2) Conforme averbação nº 214, feita em data de 29 de setembro de 2021 na matrícula nº 450.222 deste Serviço Registral, verifica-se que pela carta 143/2021/ICRR 02 de agosto de 2021, expedida 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, subscrito pelo Gerente do Setor de Reutilização e Reabilitação de Áreas Contaminadas, Sr. Tiago Marcel Campi, 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, que o imóvel da matrícula nº 450.222 deste Serviço Registral **esteve contaminado por compostos orgânicos voláteis – VOCs e metais**, e posteriormente, com base na informação técnica nº 163/2021/ICRR, apensa ao documento digital CETESB nº 047203/2021-72, **foi considerado reabilitado** para uso comercial e residencial, com estabelecimento de medida de controle institucional, por meio de restrição de uso de águas subterrâneas, por tempo indeterminado, na área delimitada pelas seguintes coordenadas UTM, 23K, SIRGAS 2000: P1 323.030 E – 7.384.555 S, P2 323.035 E – 7.384.330 S, P3 322.840 E, 7.384.485-S, P4 322.835 E – 7.384.555 S, até 30 metros

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CRW9T-Q5GSQ-7JDK6-JARYK>



Valide aqui
este documento



11RI 01656151

CNM: 111179.2.0486158-88

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula

486.158

ficha

02

Continuação

de profundidade.
Data da matrícula.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: ELDER HAGA

Hash: MATR1434145-E38BD34E-21CB-4A93-999B-C81D767A0638

Av.2/486.158: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.434.145 - 10/10/2022)

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: MATR1434145-E38BD34E-21CB-4A93-999B-C81D767A0638

Av.3/486.158: CANCELAMENTO DE HIPOTECA (Prenotação nº 1.446.773 - 09/01/2023)

Pelo instrumento particular de 27 de dezembro de 2022, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, o **BANCO BRADESCO S/A** deu quitação à devedora e autorizou a presente averbação para constar o **cancelamento** do registro de hipoteca mencionado na averbação nº 1, tão somente com relação ao imóvel desta matrícula.

Data: 20 de janeiro de 2023.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: KATIA CRISTINA DE SÁ

Hash: 1446773-27076284-CDDC-4476-ADBB-C8D1B0A46FEO

R.4/486.158: VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.446.773 - 09/01/2023)

Pelo instrumento particular de 27 de dezembro de 2022, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **CYRELA MAGIKLZ CAMPINAS 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ/MF nº 13.177.004/0001-91, com sede nesta Capital, na Rua do Rocio, nº 109, 3º andar, sala 01, parte, Vila Olimpia, **vendeu o imóvel a FABIO CASSIMIRO VIEIRA**, RG nº 41.973.066-7-SSP/SP, CPF/MF nº 316.593.708-76, gerente de suprimentos, e sua mulher **MICHELLE PEREIRA RAPOSO CASSIMIRO**, RG nº 25743477-SSP/SP, CPF/MF nº 316.903.928-86, administradora, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Estrada de Itapeperica, nº 2736, apto. 61, Gama 02, Vila Prel, pelo preço de R\$714.387,40, sendo

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CRW9T-Q5GSQ-7JDK6-JARYK>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





11RI 01656151

Valide aqui
este documentomatricula
486.158ficha
02
verso

R\$41.444,10 referentes à utilização do FGTS.
Data: 20 de janeiro de 2023.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.
Escrevente autorizado: KATIA CRISTINA DE SÁ
Hash: 1446773-27076284-CDDC-4476-ADBB-C8D1B0A46FE0

R.5/486.158: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.446.773 - 09/01/2023) n

Pelo instrumento particular de 27 de dezembro de 2022, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **FABIO CASSIMIRO VIEIRA** e sua mulher **MICHELLE PEREIRA RAPOSO CASSIMIRO**, já qualificados, **alienaram fiduciariamente o imóvel, em garantia, ao BANCO BRADESCO S/A**, CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12, com sede no núcleo administrativo denominado Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, cidade de Osasco, neste Estado, pelo valor de R\$323.909,71, pagável por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, com juros anuais à taxa nominal de 8,7412% e efetiva de 9,1000%, vencendo-se a primeira em 27/01/2023, reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente, na forma do título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$870.000,00.

Data: 20 de janeiro de 2023.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.
Escrevente autorizado: KATIA CRISTINA DE SÁ
Hash: 1446773-27076284-CDDC-4476-ADBB-C8D1B0A46FE0

Av.6/486.158: AJUIZAMENTO DE AÇÃO (Prenotação nº 1.638.334 - 19/01/2026)

Pela certidão de 15 de janeiro 2026, do Juízo Titular II - 3ª Vara Cível – Foro Central Cível, desta Capital, extraída dos autos (processo nº 4056488-24.2025.8.26.0100) da ação de execução de título extrajudicial, **tendo como valor da causa R\$148.896,62**, movida pelo **HELPER COMERCIO E PARTICIPAÇÕES SPE LTDA**, CNPJ/MF nº 64.907.868/0001-52, e **MPH EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, CNPJ/MF nº 08.486.298/0001-01, **em face** de **MICHELLE PEREIRA RAPOSO CASSIMIRO**, CPF/MF nº 316.903.928-86, e **JOSELI DE BORBA**, CPF/MF nº 395.660.068-10, e requerimento de 16 de janeiro de 2026, foi solicitada a presente averbação para constar o **ajuizamento da referida ação**, conforme previsto no artigo 828 do Código de Processo Civil.

Data: 27/01/2026

Selo digital: 111179331000000264433526C
Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado

MÁRCIO TADEU BRETERNITZ.**Continua na ficha 03**Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CRW9T-Q5GSQ-7JDK6-JARYK>



Valide aqui
este documento



11RI 01656151



11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

CNM

111179.2.0486158-88

Matrícula

486.158

Ficha

03

Av.7/486.158: **CONTRIBUINTE** (Prenotação nº 1.656.151 - 30/04/2026)

Pelo requerimento de 15 de julho de 2026, foi autorizada a presente averbação a fim de constar **que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte 301.054.3011-8**, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 14/07/2026, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data: 31/07/2026

Selo digital: 111179331000000290672326C

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada


CAROLINE LIMA COSTA.

Av.8/486.158: **CONSOLIDAÇÃO** (Prenotação nº 1.656.151 - 30/04/2026)

Pelo requerimento de 15 de julho de 2026, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 10 de junho 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 do credor fiduciário **BANCO BRADESCO S/A**, já qualificado, tendo sido atribuído como valor consolidado da dívida objeto da cobrança a importância de R\$870.000,00, 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, o credor fiduciário 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: 31/07/2026

Selo digital: 111179331000000290672426A

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada


CAROLINE LIMA COSTA.

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO 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

ridigital





Valide aqui
este documento



11RI 01656151

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 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
Escrivente 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>



111179391000000275840526U

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CRW9T-Q5GSQ-7JDK6-JARYK>