

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERALmatrícula
285.668ficha
01CNS 142935.2.0285668-91
6º REGISTRO
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. Gruber
CNS nº
14293-5**São Paulo, 15 de Julho de 2025**

Matrícula 248894 - BL.2-AP.1408

IMÓVEL: O apartamento residencial nº 1408, em construção, localizado no 14º pavimento da Torre 2, do Subcondomínio "1", integrante do empreendimento denominado "VIVAZ PRIME VILA PRUDENTE", situado na Rua Cavour, nºs 640, 666 e 672, e Rua Faichi Gianini, nº 944, no 26º Subdistrito – Vila Prudente, com a área privativa de 48,290m², a área comum de 45,681m², sendo 40,375m² de área comum coberta e 5,306m² de comum descoberta, já incluída a área correspondente ao direito de uso de 1 (uma) vaga indeterminada sujeita a manobrista/garagista, perfazendo a área total de 93,971m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002642 no terreno do condomínio. O terreno onde será construído o referido empreendimento encerra a área de 3.797,90m².

PROPRIETÁRIA: CBR MAGIK LZ 16 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 39.849.894/0001-24, NIRE nº 35236585044, com sede na Rua do Rócio, nº 109, 3º andar, sala 01 – parte, na cidade de São Paulo, SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.3/M.76.680, R.9/M.118.015, R.6/M.119.677 e R.8/M.216.892 feitos em 16 de fevereiro de 2022; R.5 das matrículas nºs 89.665 e 89.666 feitos em 23 de fevereiro de 2022, e matrícula nº 248.894 feita em 13 de maio de 2022, todas deste Registro de Imóveis.

CONTRIBUINTE: 100.093.0228-9 (em área maior).

Selo Digital: 1429353F10000001513998251

Michele Santana de Assis Alves
Escrevente Autorizada

Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

AV.1 - TRANSPORTE - Averbado em 15 de julho de 2025 - Protocolo nº 884.057 de 03/07/2025 - 1. Da averbação feita sob nº 4 em 24 de maio de 2022, na matrícula nº 248.894 deste Registro de Imóveis, verifica-se que o imóvel objeto desta está enquadrado como habitação de mercado popular – HMP, sendo destinado às famílias com renda mensal em conformidade com os parâmetros estabelecidos pelo art. 46, §2º, III da Lei Municipal nº 16.050/2014; 2. Da averbação feita sob nº 5 em 24 de maio de 2022, na matrícula nº 248.894 deste Registro de Imóveis, verifica-se que a incorporação de condomínio edifício do empreendimento denominado "VIVAZ PRIME VILA PRUDENTE", foi submetida ao regime de afetação, conforme previsto no artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/1964, com redação dada pela Lei nº 10.931/2004; 3. a) Da averbação feita sob nº 6 em 24 de maio de 2022, na matrícula nº 248.894 deste Registro de Imóveis, verifica-se que pelo memorial de incorporação datado de 18 de abril de 2022, e de acordo com o parecer técnico da CETESB nº 30101316, datado de 10 de dezembro de 2021, vinculado ao processo nº 30/00938/21, e emitido pela CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob nº 43.776.491/0001-70, com sede na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, Alto de Pinheiros, na cidade de São Paulo, SP, foi constatado que o imóvel objeto desta matrícula, passa a ser classificado como "Área Contaminada em Processo de Reutilização (ACRu)", por ter sido constatada a presença de bário, chumbo e cobalto no solo e bário, cádmio e chumbo na água subterrânea em concentrações superiores aos valores de intervenção. A presença de clorofórmio nas amostras do ar do solo em concentrações superiores ao valor de intervenção residencial é atribuída à formação de trihalometanos em água de abastecimento público; Como forma de gerenciar o risco identificado, as seguintes medidas de intervenção foram propostas no Plano de Intervenção: a) Medidas de Controle Institucional (MCI): Restrição ao uso da água subterrânea; b) Medida de Remediação por Tratamento (MRT): Remoção e destinação adequada do solo

continua no verso

Mod. 1

matrícula
285.668ficha
01
verso

contaminado; e amostragem e análise do solo das laterais e fundo das cavas, para a comprovação da remoção de todo solo contaminado; e c) Acompanhamento e Monitoramento do Projeto: das águas subterrâneas, para monitoramento de bário, cádmio e chumbo; Após avaliação das informações contidas no processo, este parecer técnico é favorável ao plano de intervenção, devendo ser implantado conforme proposto. Os responsáveis pelo empreendimento deverão assegurar à CETESB, à época de finalização do Empreendimento, o atingimento de condições seguras de Habitabilidade; e b) Da averbação feita sob nº 10 em 19 de dezembro de 2024, na matrícula nº 248.894, deste Registro de Imóveis, verifica-se que do ofício nº 031/2024/PCRU, e do termo de reabilitação para o uso declarado nº 2558/2024, datado de 27 de novembro de 2024, expedidos pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - CETESB, já qualificada, completado com o requerimento datado de 29 de novembro de 2024, foi constatado a teor do disposto no Artigo 27, inciso II, da Lei nº 13.577, de 08 de julho de 2009, e no Artigo 54, parágrafo 2º, do Decreto nº 59.263, de 05 de junho de 2013, que com base na Informação Técnica nº 003/2024/PCRU, apensada ao Processo Digital CETESB.055337/2021-80, o imóvel objeto desta matrícula foi considerado reabilitado para uso residencial, com o estabelecimento de medida de controle institucional, por meio de restrição de uso das águas subterrâneas, por tempo indeterminado, na área delimitada pelas seguintes coordenadas: UTM, Fuso 23 K, Datum SIRGAS 2000: 338.959 mE; 7.391.144 mS. 338.990 mE; 7.391.081 mS. 338.934 mE; 7.391.054 mS. 338.903 mE; 7.391.117 mS. Profundidade: 20 m. Área: 4329,1m². Volume: 86.582m³; 4. Do registro feito sob nº 7 em 04 de abril de 2023, na matrícula nº 248.894 deste Registro de Imóveis, verifica-se que sobre o imóvel objeto desta, em área maior, existe a HIPOTECA, constituída através do instrumento particular datado de 31 de janeiro de 2023, e 1º termo de rerratificação, datado de 09 de março de 2023, ambos com força de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, e artigo 38 da Lei 9.514/97, para garantia da dívida no valor de R\$67.833.498,71, pagável na forma e com as demais cláusulas e condições constantes nos referidos instrumentos, tendo como credora a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF; e 5. Da averbação feita sob nº 8 em 04 de abril de 2023, na matrícula nº 248.894 deste Registro de Imóveis, verifica-se que a proprietária e devedora CBR MAGIK LZ 16 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., deu à credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, ambas já qualificadas, em cessão fiduciária, a totalidade dos direitos, presentes e/ou futuros, decorrentes, relacionados e/ou emergentes da venda ou promessa de venda e compra da futura unidade autônoma, nos termos do instrumento particular datado de 31 de janeiro de 2023, e 1º termo de rerratificação, datado de 09 de março de 2023, ambos com força de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, e artigo 38 da Lei 9.514/97.

(Seló Digital:1429353F1000000151399925Z)

Ricardo Soares de Souza - Escrevente Autorizado

AV.2 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA - Averbado em 15 de julho de 2025 - Protocolo nº 884.057 de 03/07/2025 - Pelo instrumento particular datado de 26 de maio de 2025, com força de escritura pública, na forma das Leis nºs 4.380/64 e 9.514/97, a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, autorizou o cancelamento parcial da hipoteca, registrada sob nº 7, bem como o cancelamento parcial da cessão fiduciária averbada sob o nº 8, ambas na matrícula nº 248.894, deste Registro de Imóveis, e mencionadas na AV.1 da presente, tão somente com relação ao imóvel objeto desta.

continua na ficha 2

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERALmatrícula
285.668ficha
02
 CNM 142935.2.0285668-91
6º REGISTRO
 DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
 Oficial Rafael R. Gruber
 CNS nº 14293-5

São Paulo, 15 de Julho de 2025

Matrícula 248894 - BL.2-AP.1408

(Selo Digital:142935331000000151400025V)

Ricardo Soares de Souza - Escrevente Autorizado

R.3 - COMPRA E VENDA - Registrado em 15 de julho de 2025 - Protocolo nº 884.057 de 03/07/2025 - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.2 desta, a proprietária **CBR MAGIK LZ 15 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, transmitiu por **VENDA** feita a 1) **RICARDO LIMA PEREIRA**, brasileiro, gerente, RG nº 39903463-SSP/SP, CPF nº 463.718.248-48, solteiro, maior, e 2) **VITORIA DIAS SILVA**, brasileira, gerente, RG nº 39275552X-SSP/SP, CPF nº 474.842.098-00, solteira, maior, ambos residentes e domiciliados na Rua Avaré, nº 105, Baeta Neves, na cidade de São Bernardo do Campo, SP, pelo preço de **R\$49.706,90** a fração ideal do terreno a que corresponderá a unidade autônoma objeto desta ficha, e de **R\$494.000,00**, o valor da aquisição da unidade autônoma mencionada.

(Selo Digital:142935321000000151400125V)

Ricardo Soares de Souza - Escrevente Autorizado

R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Registrado em 15 de julho de 2025 - Protocolo nº 884.057 de 03/07/2025 - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.2 desta, 1) **RICARDO LIMA PEREIRA**, solteiro, maior, e 2) **VITORIA DIAS SILVA**, solteira, maior, ambos já qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto desta ficha, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, para garantia da dívida do valor de **R\$227.269,94**, a ser paga por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, no valor de **R\$2.119,29**, com as taxas de juros e reajuste dos encargos mencionados no título, vencendo-se a primeira em 23 de junho de 2025, estando as demais cláusulas, termos e condições, constantes do título. A avaliação do imóvel para fins de Leilão Público é de R\$521.000,00.

(Selo Digital:142935321000000151400225T)

Ricardo Soares de Souza - Escrevente Autorizado

AV.5/285.668 - TRANSPORTE - Averbado em 22 de dezembro de 2025 - Protocolo nº 901.279 de 19/11/2025 - Da averbação nº 13 feita em 22 de dezembro de 2025, em complemento a averbação nº 4 feita em 24 de maio de 2022, ambas na matrícula nº 248.894, e certificado de conclusão total nº 60774-25-SP-CCE, publicado em 11 de novembro de 2025, pela Prefeitura de São Paulo, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, enquadrado como **Habitação de Mercado Popular - HMP**, deverá ser destinado durante o prazo de 10 anos, contados da expedição do certificado de conclusão da obra, às famílias com renda mensal em conformidade com os parâmetros estabelecidos pelo art. 46, §2º, III da Lei Municipal nº 16.050/2014 e art. 3º, parágrafo único, I, do Decreto Municipal nº 63.130/2024

(Selo Digital:1429353F10000001656196259)

marcos Vinicius Gomes Melchior dos Reis

Substituto

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

AV.6/285.668 - TRANSFORMAÇÃO FICHA - Averbado em 22 de dezembro de 2025 - Protocolo nº 901.279 de 19/11/2025 - Tendo em vista a conclusão das obras, e a especificação de condomínio do empreendimento denominado **"VIVAZ PRIME VILA PRUDENTE"**, localizado na Rua Cavour, nº 666, esta ficha passa a constituir a matrícula nº 285668, que corresponde ao

continua no verso



CNM 142935.2.0285668-91

matrícula
285.668ficha
02
versoapartamento nº 1408, da Torre 2.
(Selo Digital:142935331000000165619725V)Marcos Vinicius Gomes Melchior dos Reis
Substituto

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

R.7/285.668 - COMPLEMENTO REGISTRO - Registrado em 22 de dezembro de 2025 - Protocolo nº 901.279 de 19/11/2025 - Do instrumento particular de instituição e especificação de condomínio datado de 11 de novembro de 2025, faço o presente em complemento ao registro nº 3 desta matrícula, no qual a incorporadora, ora instituidora, **CBR MAGIK LZ 15 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, transmitiu a título de **VENDA** a 1) **RICARDO LIMA PEREIRA**, solteiro, maior; e 2) **VITORIA DIAS SILVA**, solteira, maior, ambos já qualificados, pelo preço de **R\$494.000,00**, o apartamento objeto desta matrícula, vinculado indissolúvelmente à fração ideal de terreno adquirida conforme aludido registro. A referida unidade autônoma está alienada fiduciariamente a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, conforme registro nº 4 desta matrícula.

(Selo Digital:142935321000000165619825V)

Marcos Vinicius Gomes Melchior dos Reis
Substituto

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

AV.8/285.668 - CANCELAMENTO - Averbado em 22 de dezembro de 2025 - Protocolo nº 901.279 de 19/11/2025 - Fica sem efeito a referência ao regime de afetação mencionado na AV.1 desta, em virtude da transmissão realizada conforme R.3 desta matrícula.

(Selo Digital:142935331000000165619925R)

Marcos Vinicius Gomes Melchior dos Reis
Substituto

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

**6º REGISTRO**
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. Gruber*901279*
Pedido nº 901279

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula, tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS OU DIREITOS, INCLUSIVE AQUELES DECORRENTES DE CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica, até o último dia útil anterior à presente data. CERTIFICO AINDA que, a presente é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º, do art. 19, da Lei nº 6.015/1973. CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.

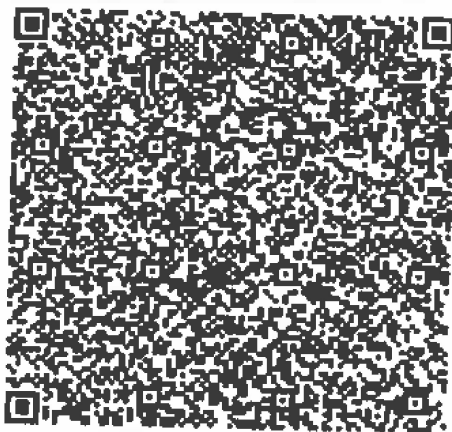
São Paulo, segunda-feira, 22 de dezembro de 2025.
Gertrudes Belfort - Escrevente Autorizada. (assinatura digital)
Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.

A presente certidão, já cotada no título, tem a finalidade de complementá-lo.

Avenida Francisco Mesquita, nº 1000, ancora N, Bairro Villa Prudente - Telefone: (11) 5080-3100.

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code
impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital: 1429353C3000000165814925A





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 3GZN9-2GM6G-RYVLR-XVVTY

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Gertrudes Belfort (CPF *.713.633-**)**

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/3GZN9-2GM6G-RYVLR-XVVTY>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>