



11RI 01523575

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: 111179.2.0489439-42

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

CNS Nº 11.117-9

matricula

489.439

ficha

01

São Paulo, 14 de dezembro de 2022.

IMÓVEL: - **APARTAMENTO nº 98**, localizado no 9º pavimento da **TORRE A**, integrante do empreendimento denominado "**NEXT SKY**", situado na Rua Carlos Leite dos Santos, nº 300, e Rua Vilar de Figs, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 41,480m², área comum de 36,196m² (coberta de 33,433m² + 2,763m² descoberta), já incluído o direito a utilização de 01 (uma) vaga para guarda e estacionamento na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 77,676m², correspondendo-lhe a fração ideal de 10,938m² no terreno e coeficiente de proporcionalidade de 0,335381%. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 786, feito na matrícula nº 453.798, deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTE: 168.202.0026-8, em área maior.

PROPRIETÁRIOS: **THIAGO LUZ OLIVEIRA**, RG nº 43904585X-SSP/SP, CPF/MF nº 337.062.548-24, e sua mulher **FERNANDA MARIA DA SILVA LUZ**, RG nº 494247423-SSP/SP, CPF/MF nº 382.968.948-90, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, proprietários de microempresa, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Várzea Paulista, nº 52, apto. 44B, Conjunto Habitacional Brigadeiro Faria Lima.

REGISTROS ANTERIORES: - R.332/Matr. 453.798, feito em 20/11/2020; e R.857/Matr. 453.798, feito nesta data, deste Serviço Registral.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: ALEX SANDRO ARAÚJO SILVA

Hash: M1441378-47C89144-3310-4C3C-A9B9-DED2B9B941ED

Av.1/489.439: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.441.378 - 01/12/2022)

A) Conforme averbação nº 3, feita em 01 de outubro de 2019, na matrícula nº 453.798, verifica-se que pelo requerimento e memorial de 15 de agosto de 2019, referente à incorporação imobiliária do empreendimento denominado "**NEXT SKY**", promovido pela proprietária e incorporadora **PROJETO IMOBILIÁRIO E 23 LTDA.**, CNPJ/MF sob o nº 19.580.883/0001-84, com sede nesta Capital, na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, 7º andar, conj. 72, sala 23E, 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 2019/11695-00, emitido em 09/08/2019 no processo nº 2014-0083862-9, apostilado em 23/08/2019 no mesmo processo, procede-se a presente para constar que no terreno condominial há uma **área de 8,00m²**, descrita no projeto aprovado como **reservada para alargamento de calçada, conforme Decreto 57.377/16 e Ressalva 8 do respectivo Alvará de Aprovação, com a seguinte descrição:** Inicia-se no ponto L1C, no alinhamento predial da Rua Vilar de Figs, na divisa com o Lote 06, deste ponto segue no alinhamento predial da Rua Vilar de Figs em curva com desenvolvimento de 5,01m,

Continua no verso



11RI 01523575

CNM: 111179.2.0489439-42

matricula

489.439

ficha

01

verso

raio de 24,16m e corda de 5,00m até encontrar o ponto L1D, deste ponto deflete à direita com ângulo interno de 92°08'23" com a corda anterior e distância de 1,62m até encontrar o ponto A, confrontando neste segmento com a área do Lote 05, deste ponto deflete à direita com ângulo interno de 87°36'07" com a corda, em curva com desenvolvimento de 5,01m, raio de 26,38m e corda de 5,00m até encontrar o ponto B, confrontando neste segmento com a área do Lote 1; deste ponto deflete à direita com ângulo interno de 92°23'41" com a corda anterior, e distância de 1,59m até encontrar o ponto L1C, início da presente descrição, formando um ângulo interno de 87°51'48", confrontando neste segmento com Área do Lote 06, o perímetro acima descrito encerra uma área de 8,00m²; **B)** Conforme registro nº 7, feito em 25 de março de 2020, na matrícula nº 453.798, verifica-se que pela escritura lavrada em 19 de fevereiro de 2020, pelo 23º Tabelião de Notas, desta Capital, no livro 4317, páginas 133/136, **PROJETO IMOBILIARIO E 23 SPE LTDA**, CNPJ/MF sob o nº 19.580.883/0001-84, com sede nesta Capital, na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, 7º andar, conj. 72, sala 23E, instituiu uma servidão perpétua e gratuita de passagem, de implantação do sistema de esgotamento sanitário e de passagem de aqueduto de águas pluviais, em favor do imóvel objeto da matrícula nº 453.799 deste Serviço Registral, de propriedade da **PROJETO IMOBILIARIO E 23 SPE LTDA**, CNPJ/MF nº 19.580.883/0001-84, com sede nesta Capital na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, 7º andar, conj.72, sala 23E, Vila Olímpia, pelo valor de R\$1.000,00, sobre uma faixa de terreno do imóvel desta matrícula, com a seguinte descrição: "tem início no ponto S1 (distante 24,28m do ponto L1A cravado na divisa com os Lotes 1 e 2 da Rua Carlos Leite dos Santos, constante na Matrícula 453.798), deste ponto segue com azimuth 132°41'50" e distância de 10,00m até encontrar o ponto L1B; confrontando neste segmento com a Área do Lote 02, deste ponto deflete a esquerda e segue com azimuth 113°46'33" e distância de 17,77m; até encontrar o ponto B; confrontando neste segmento com o Lote 06; deste ponto deflete à direita e segue em curva com desenvolvimento de 5,01m, raio de 26,38m e corda de 5,00m, até encontrar o ponto A; confrontando neste trecho com a área do Lote 1 (Área reservada para alargamento de calçada, constante na Matrícula 453.798), deste ponto deflete a direita e segue com azimuth 293°46'58" e distância de 18,82m até encontrar o ponto L1E; confrontando neste segmento com a área do Lote 05, deste ponto deflete a direita e segue com azimuth 42°44'01" e distância de 2,63m, até encontrar o ponto S2; deste ponto deflete a esquerda e segue com azimuth 312°41'50" e distância de 10,43m até encontrar o ponto S3; deste ponto deflete a direita e segue com azimuth de 42°41'52" e distância de 2,50m até encontrar o ponto S1; ponto inicial da descrição deste perímetro, encerrando uma área de 115,94m²; e **C)** Conforme o registro nº 333, feito em 20/11/2020, na matrícula nº 453.798, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 23 de outubro de 2020, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **THIAGO LUZ OLIVEIRA** e sua mulher **FERNANDA MARIA DA SILVA LUZ**, já qualificados, alienaram 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 interveniente

Continua na ficha 02



11RI 01523575

CNM: 111179.2.0489439-42

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

CNS Nº 11.117-9

matrícula

489.439

ficha

02

Continuação

construtora e fiadora a **ECON - CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, CNPJ/MF nº 04.580.953/0001-27, com sede nesta Capital, na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, 7º andar, conjunto 72, Sala E, Vila Olímpia; e como **interveniente incorporadora, fiadora e entidade organizadora a PROJETO IMOBILIÁRIO E 23 SPE LTDA**, CNPJ/MF sob o nº 19.580.883/0001-84, com sede nesta Capital, na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, 7º andar, conj. 72, sala 23E, pelo valor de R\$192.000,00, pagável por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais anuais à taxa nominal de 7,7208% e efetiva de 8,0000%, vencendo-se a primeira em 23/11/2020, 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\$240.000,00.

Data da matrícula.*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.**Escrevente autorizado: ALEX SANDRO ARAÚJO SILVA**Hash: M1441378-47C89144-3310-4C3C-A9B9-DED2B9B941ED***Av.2/489.439: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.441.378 - 01/12/2022)**

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: ALEX SANDRO ARAÚJO SILVA**Hash: M1441378-47C89144-3310-4C3C-A9B9-DED2B9B941ED***Av.3/489.439: RETIFICAÇÃO**

Com fundamento no artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei nº 6.015/73, e à vista da averbação nº 784, feita na matrícula nº 453.798, deste Serviço Registral, é feita a presente averbação para constar que o número correto do contribuinte do imóvel é **168.202.0029-2, em área maior**, e não como constou.

Data: 08 de fevereiro de 2023.*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.**Escrevente autorizado: ELDER HAGA**Hash: EX1453798-FA86A80D-F329-4034-9C95-4D9FBEA44C40*

Continua no verso

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/XZFYW-EXQ7K-YU6PA-ZF5FS>.



11RI 01523575

111179.2.0489439-42

matricula

489.439

ficha

02

verso

Av.4/489.439: PENHORA (Prenotação nº 1.587.407 - 14/04/2025)

Pela certidão de 14 de abril de 2025, do Juízo de Direito da 8ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro, desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos (processo nº 1048543-45.2022.8.26.0002) da ação de execução civil movida por **PROJETO IMOBILIÁRIO E 23 LTDA**, CNPJ/MF nº 19.580.883/0001-84, em face de **FERNANDA MARIA DA SILVA LUZ**, CPF/MF nº 382.968.948-90; e **THIAGO LUZ OLIVEIRA**, os direitos reais expectativos de aquisição que são titulares sobre o imóvel, foram penhorados para garantia da dívida de R\$ 81.447,35, tendo sido nomeada depositária **FERNANDA MARIA DA SILVA LUZ**. Consta da certidão que eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.

Data: 05/05/2025

Selo digital: 111179321000000230262625M

Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado CAMILA DA SILVA SOUTO DE SOUZA; e assinado digitalmente pelo Oficial Plinio Antonio Chagas.

Hash: 1587407-263B8CAC-56D8-4190-ADF7-705EF7D68EED

Av.5/489.439: CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.523.575 - 15/05/2024)

Pelo requerimento de 24 de setembro de 2025, foi autorizada a presente averbação a fim de constar **que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte 168.202.0360-7**, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 06/02/2026, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data: 13/02/2026

Selo digital: 111179331000000267212526D

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada


CAROLINE LIMA COSTA.**Av.6/489.439: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.523.575 - 15/05/2024)**

Pelo requerimento de 24 de setembro de 2025, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 18 de julho de 2025, 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

Continua na ficha 03



11RI 01523575

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

CNM

111179.2.0489439-42

Matrícula

489.439

Ficha

03

da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, já qualificada, tendo sido atribuído como valor consolidado da dívida objeto da cobrança a importância de R\$253.324,51, 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: 13/02/2026

Selo digital: 111179331000000267212626B

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada


CAROLINE LIMA COSTA.

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NO VERSO ➡



11RI 01523575

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 23/02/2026. 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, 23 de Fevereiro de 2026

*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
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>*



111179391000000189241424Y



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: XZFYW-EXQ7K-YU6PA-ZF5FS

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

Thamires Potira De Jesus Santos (CPF 403.541.458-19)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XZFYW-EXQ7K-YU6PA-ZF5FS>

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

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