



11RI 01578138

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: 111179.2.0502264-76

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

CNS Nº 11.117-9

matricula

502.264

ficha

01

São Paulo, 10 de novembro de 2023.

**IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 2005**, localizado no 20º pavimento da **TORRE 1**, integrante do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO KZ CONECTA CAPÃO**", situado na Rua Cabo Estácio da Conceição, nºs 406 e 420, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa coberta e total de 40,550m<sup>2</sup>, a área comum coberta de 28,783m<sup>2</sup> e a área comum descoberta de 6,616m<sup>2</sup>, com a área comum total de 35,399m<sup>2</sup>, na qual acha-se incluído o direito de uso de 01 vaga de veículo de passeio, localizada nos subsolos, de uso comum e indeterminado, perfazendo a área total de 75,949m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade = fração ideal do terreno do condomínio de 0,27728114%. Unidade destinada a Habitação de Mercado Popular - HMP, 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 967, feito na matrícula nº 458.945, deste Serviço Registral.

**CONTRIBUINTE:** 166 267 0004-8 e 162 267 0011-0, em área maior.

**PROPRIETÁRIO:** **RICARDO PEREIRA DA SILVA**, CNH nº 00609770924-SP, CPF/MF nº 219.812.798-90, brasileiro, solteiro, maior, pensionista, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Chapada de Minas, nº 210, Apto 4, Bl 2, Parque Rebouças.

**REGISTROS ANTERIORES:-** R.60/Matr. 458.945, feito em 10/01/2022; e R.1.103/Matr. 458.945, feito nesta data, deste Serviço Registral.

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

*Escrevente autorizado: ELDER HAGA*

*Hash: 1488992-7A7A3066-41C3-4AF5-9D29-58AEC175FCA2*

**Av.1/502.264: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.488.992 - 10/10/2023)**

**a)** Conforme averbação nº 945, feita em 16 de agosto de 2023, na matrícula nº 458.945, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento datado de 27 de julho de 2023, da **VITAL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, inscrita no CNPJ/MF nº 35.418.093/0001-53, com sede nesta Capital, na Rua Afonso Braz, nº 473, 1º andar, bairro Vila Nova Conceição, na qualidade de proprietária e incorporadora do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO KZ CONECTA CAPÃO**", 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 2020/09757-00, emitido em 29 de outubro de 2020 no processo nº 0000.2020-0007028-7, e Alvará de Execução de Edificação Nova nº 1042-21-SP-SAO, publicado em 05 de junho de 2021 no processo nº 1020.2021/0000475-0, procede-se a presente para constar, de conformidade com a ressalva "8" do referido Alvará de Execução de Edificação Nova, que **as áreas de 97,67m<sup>2</sup> e 10,50m<sup>2</sup>, totalizando 108,17m<sup>2</sup>, são destinadas a Municipalidade para alargamento do calçada**, designadas como **ÁREA RESERVADA PARA ALARGAMENTO DE CALÇADAS I**, localizada na Rua Cabo Estácio da Conceição

Continua no verso

Integram a circunscrição imobiliária: Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QYJXA-G643Z-9UTDN-8H8MA>

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.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



11RI 01578138

Valide aqui  
este documento

CNM: 111179.2.0502264-76

matrícula

502.264

ficha

01

verso

com a área total de 97,67m<sup>2</sup>; e **ÁREA RESERVADA PARA ALARGAMENTO DE CALÇADAS II localizada na Rua Paulino Vital de Moraes** com a área total de 10,50m<sup>2</sup>, devidamente descritas na mencionada averbação; e b) Conforme o registro nº 61, feito em 10/01/2022, na matrícula nº 458.945, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 12 de novembro de 2021, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **RICARDO PEREIRA DA SILVA**, solteiro, já qualificado, alienou fiduciariamente, em garantia, o imóvel, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, tendo como **agente promotor empreendedor e entidade organizadora a VITAL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, CNPJ nº 35.418.093/0001-53, com sede nesta Capital, na Rua Afonso Braz, nº 473, 1º andar, conjunto 13, bairro Vila Nova Conceição, e ainda, como **interveniente construtora, a KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S/A**, CNPJ nº 09.146.451/0001-44, com sede nesta Capital na Rua João Lourenço, nº 432, Sala 40, Vila Nova Conceição; e **intervenientes fiadoras KAZZAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA**, CNPJ nº 09.432.371/0001-17, com sede nesta Capital na Rua João Lourenço, nº 432, Sala 30, Vila Nova Conceição; **KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S/A**, já qualificada; e **CAPTA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, CNPJ nº 13.602.980/0001-44, com sede nesta Capital na Rua Afonso Braz, nº 473, 1º andar, Sala 13, Vila Nova Conceição, pelo valor de R\$204.391,43, pagável por meio de 420 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais anuais à taxa nominal de 7,7208% e efetiva de 8,0000%, vencendo-se a primeira em 15/12/2021, 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\$240.000,00.

**Data da matrícula.**

(Selo digital: 1111793310000001686733236)

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.**Escrevente autorizado: ELDER HAGA**Hash: 1488992-7A7A3066-41C3-4AF5-9D29-58AEC175FCA2***Av.2/502.264: REFERÊNCIA - DESTINAÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL (Prenotação nº 1.488.992 - 10/10/2023)**

Pelo requerimento de 04 de outubro de 2023, 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

**Continua na ficha 02**Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QYJXA-G643Z-9UTDN-8H8MA>



11RI 01578138

Valide aqui  
este documento



LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

**11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**  
CNS Nº 11.117-9

matrícula  
**502.264**

ficha  
**02**

Continuação

de **HMP**, 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.

**Data da matrícula.**

(Selo digital: 1111793310000001686734234)

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

*Escrevente autorizado: ELDER HAGA*

*Hash: 1488992-7A7A3066-41C3-4AF5-9D29-58AEC175FCA2*

**Av.3/502.264: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.488.992 - 10/10/2023)**

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: 1111793110000001686735236)

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

*Escrevente autorizado: ELDER HAGA*

*Hash: 1488992-7A7A3066-41C3-4AF5-9D29-58AEC175FCA2*

**Av.4/502.264: CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.578.138 – 25/02/2025)**

Pelo requerimento de 08 de maio de 2026, foi autorizada a presente averbação a fim de constar **que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte 166.267.0599-6**, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 11/05/2026, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data: 21/05/2026

*Selo digital: 1111793310000002799097265*

*Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada*

*FABIANA SILVA CAVALLERO.*

**Av.5/502.264: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.578.138 – 25/02/2025)**

Pelo requerimento de 08 de maio de 2026, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 23 de março 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 foi constituída com a referida intimação, foi solicitada a presente averbação,

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QYJXA-G643Z-9UTDN-8H8MA>

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

ri digital



11RI 01578138

Valide aqui  
este documento

111179.2.0502264-76

matrícula

502.264

ficha

02

verso

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\$256.136,34, 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 o 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: 21/05/2026

Selo digital: 11117933100000279909826Q

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada

FABIANA SILVA CAVALLERO.

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NA PRÓXIMA PÁGINA →

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QYJXA-G643Z-9UTDN-8H8MA>



Valide aqui  
este documento



11RI 01578138

*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 27/05/2026. 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, 27 de Maio 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](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>*



111179391000000223065025E

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QYJXA-G643Z-9UTDN-8H8MA>



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

