

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERALmatrícula
278.170ficha
01**6º REGISTRO**
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULOCNS nº
14293-5

Oficial Rafael B. G. N. Her

CNM 142935.2.0278170-81

São Paulo, 3 de Fevereiro de 2023

Matrícula 249354 - Bl.C-Ap.0303

IMÓVEL: O apartamento nº 303, em construção, localizado no 3º pavimento da Torre C, integrante do empreendimento denominado "**PROJETO IMOBILIÁRIO E 66**", situado à Avenida Presidente Wilson, nº 4.200, no 18º Subdistrito – Ipiranga, com a área privativa total de 37,180m², sendo 35,270m² de área privativa principal e 1,910m² referente a um terraço coberto, a área comum de 24,803m² (sendo 13,233m² de área coberta e 11,570m² de área descoberta), perfazendo a área total de 61,983m², a área construída edificada de 50,413m², correspondendo uma fração ideal de 18,540m² no solo e nas outras partes do condomínio e o coeficiente de proporcionalidade de 0,269972229704492%. O terreno onde será construído o referido empreendimento encerra uma área de 6.867,28m².

PROPRIETÁRIA: PROJETO IMOBILIÁRIO E 66 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 29.502.913/0001-98, NIRE nº 35235166200, com sede na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, 7º andar, conjunto nº 72, sala nº 66-E, Vila Olímpia, na cidade de São Paulo, SP.

REGISTROS ANTERIORES: R.21/M.65.442 feito em 27 de agosto de 2020, e matrícula nº 249.354 feita em 27 de maio de 2022, ambas neste Registro de Imóveis.

CONTRIBUINTE: 302.015.0027-1 (em área maior).

(Selo Digital: 1429353F10000000926897232)

Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

AV.1 - ENQUADRAMENTO - Averbado em 03 de fevereiro de 2023 - **Protocolo nº 796.347 de 26/01/2023** - Do memorial de incorporação datado de 02 de maio de 2022, e do alvará de aprovação e execução de edificação nova nº 2022/02402-00, publicado em 25 de março de 2022, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel objeto desta ficha, é destinado a habitação de interesse social - HIS 2, à famílias com renda familiar mensal estipulado em lei, não podendo ultrapassar 6 salários mínimos, conforme prevê art. 46, II, da Lei Municipal nº 16.050/2014 e art. 1º, §1º, I, b, do Decreto Municipal nº 59.885/2020.
(Selo Digital: 1429353310000000926898230)

Denise Manguiera Ramalho - Escrevente Autorizada

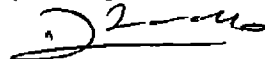
AV.2 - TRANSPORTE - Averbado em 03 de fevereiro de 2023 - **Protocolo nº 796.347 de 26/01/2023 - 1)** De acordo com a averbação nº 5 feita em 27 de maio de 2022, na matrícula nº 249.354 deste Registro de Imóveis, verifica-se que a incorporação de condomínio edilício do empreendimento denominado "**PROJETO IMOBILIÁRIO E 66**", foi submetida ao regime de afetação, conforme previsto no artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/1964, com a redação dada pela Lei nº 10.931/2004; e **2)** De acordo com o registro nº 8 feito em 06 de dezembro de 2022 na matrícula 249.354 deste Registro de Imóveis, verifica-se que, sobre o imóvel objeto desta ficha, em área maior, existe a HIPOTECA, constituída através do instrumento particular datado de 31 de outubro de 2022, para garantia da dívida no valor de **R\$49.121.847,20**, pagável na forma e com as demais cláusulas e condições constantes no referido instrumento, 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.

continua no verso

matrícula
278.170ficha
01
verso

CNM 142935.2.0278170-81

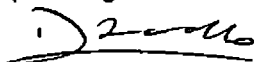
(Selo Digital:1429353F1000000092689923Y)



Denise Manguiera Ramalho - Escrevente Autorizada

AV.3 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA - Averbado em 03 de fevereiro de 2023 - **Protocolo nº 796.348 de 26/01/2023** - Pelo instrumento particular datado de 13 de janeiro de 2023, com força de escritura pública, na forma das Leis nºs 4.380/64, 9.514/97 e 14.118/21, a credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, autorizou o cancelamento parcial da hipoteca registrada sob nº 8 na matrícula nº 249.354 deste Registro de Imóveis, e mencionada na AV.2 da presente, tão somente com relação ao imóvel objeto desta.

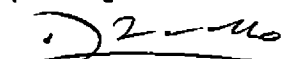
(Selo Digital:142935331000000092690023B)



Denise Manguiera Ramalho - Escrevente Autorizada

R.4 - COMPRA E VENDA - Registrado em 03 de fevereiro de 2023 - **Protocolo nº 796.348 de 26/01/2023** - Pelo mesmo Instrumento Particular mencionado na AV.3, a proprietária **PROJETO IMOBILIÁRIO E 66 SPE LTDA.**, já qualificada, **TRANSMITIU** por **VENDA** feita a **CLEBER GOMES AGUILAR**, brasileira, mecânico de manutenção de veículos automotores e máquinas, RG nº 44.138.104-2-SSP/SP, CPF nº 385.039.398-43, e sua mulher **GABRIELLA CRISTINA FERREIRA AGUILAR**, brasileira, agente administrativa, RG nº 354868846-SSP/SP, CPF nº 391.275.868-98, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Vasconcelos Drumond, nº 339, Cs 2, Vila Monumento, na cidade de São Paulo, SP, a fração ideal do terreno a que corresponderá a unidade autônoma objeto desta ficha, pelo preço de **R\$40.343,89**, referente ao valor da fração ideal do terreno e de R\$253.000,00 o valor da aquisição da unidade autônoma mencionada,

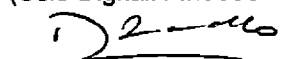
(Selo Digital:142935321000000092690123B)



Denise Manguiera Ramalho - Escrevente Autorizada

R.5- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Registrado em 03 de fevereiro de 2023 - **Protocolo nº 796.348 de 26/01/2023** - Pelo mesmo Instrumento Particular mencionado na AV.3 desta, **CLEBER GOMES AGUILAR**, e sua mulher **GABRIELLA CRISTINA FERREIRA AGUILAR**, já qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto desta ficha, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, para garantia da dívida do valor de **R\$201.820,60**, a ser paga por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, no valor de R\$1.427,70, com as taxas de juros e reajuste dos encargos mencionados no título, vencendo-se a primeira em 14 de fevereiro de 2023, estando as demais cláusulas, termos e condições, constantes do título. Origem dos Recursos FGTS/União, Programa Casa Verde e Amarela, A avaliação do imóvel para fins de Leilão Público é de R\$253.000,00.

(Selo Digital:1429353210000000926902239)



Denise Manguiera Ramalho - Escrevente Autorizada

AV.6 - EX OFFICIO - Averbado em 19 de fevereiro de 2025 - **Protocolo nº 867.225 de 17/01/2025** - Procedo a presente averbação com base no Art. 213, I, da Lei nº 6.015/1973, combinado com o item nº 135.1, a, do Capítulo XX das Normas de Serviço da E. Corregedoria eral de Justiça do Estado de São Paulo - Prov. 56/2019, para constar que o número correto do

continua na ficha 2

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERALmatrícula
278.170ficha
02**6º REGISTRO**

DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Oficial Rafael R. Gruber

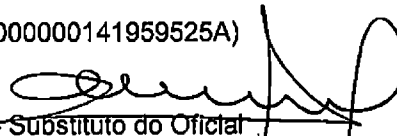
CNS nº
14293-5

CNM 142935.2.0278170-81

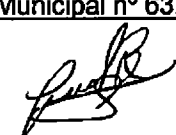
São Paulo, 19 de Fevereiro de 2025

protocolo que deu origem às averbações nºs 1 e 2 desta, é **796.348**, e não como foi mencionado nos aludidos atos.

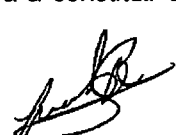
(Selo Digital:1429353F1000000141959525A)


Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

AV.7/278.170 - TRANSPORTE - Averbado em 11 de junho de 2025 - **Protocolo nº 878.005 de 13/05/2025** - Da averbação nº 11 feita em 11 de junho de 2025, em complemento a averbação nº 4 feita em 27 de maio de 2022, ambas na matrícula nº 249.354 deste Registro de Imóveis, verifica-se que do certificado de conclusão nº 2025-801-58-00, publicado em 06 de maio de 2025, pela Prefeitura do Município de São Paulo, o imóvel objeto desta matrícula, enquadrado como **Habitação de Interesse Social - HIS 2**, 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, II da Lei Municipal nº 16.050/2014 e art. 3º, parágrafo único, I, do Decreto Municipal nº 63.130/2024.
(Selo Digital:1429353F1000000149240325G)


Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

AV.8/278.170 - TRANSFORMAÇÃO FICHA - Averbado em 11 de junho de 2025 - **Protocolo nº 878.005 de 13/05/2025** - Tendo em vista a conclusão das obras, e a especificação de condomínio do empreendimento denominado **"PROJETO IMOBILIÁRIO E 66"**, situado na Avenida Presidente Wilson, nº 4.200, esta ficha passa a constituir a matrícula nº 278.170, que corresponde ao apartamento nº 303 da Torre C.
(Selo Digital:1429353310000001492404252)


Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

R.9/278.170 - COMPLEMENTO REGISTRO - Registrado em 11 de junho de 2025 - **Protocolo nº 878.005 de 13/05/2025** - Do requerimento datado de 12 de maio de 2025, faço o presente em complemento ao registro nº 4 desta matrícula, no qual a incorporadora, ora instituidora, **PROJETO IMOBILIÁRIO E 66 SPE LTDA.**, já qualificada, transmitiu a título de **VENDA** a **CLEBER GOMES AGUILAR**, e sua mulher **GABRIELLA CRISTINA FERREIRA AGUILAR**, já qualificados, pelo preço de **R\$253.000,00**, o apartamento objeto desta matrícula, vinculado indissolavelmente 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 5 desta matrícula.
(Selo Digital:1429353210000001492405252)


Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

AV.10/278.170 - CANCELAMENTO - Averbado em 11 de junho de 2025 - **Protocolo nº 878.005 de 13/05/2025** - Fica sem efeito a referência ao regime de afetação mencionado na AV.2 desta, em virtude da transmissão realizada conforme R.4 desta matrícula.

continua no verso

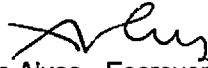
matrícula
278.170ficha
02
verso

CNM 142935.2.0278170-81

(Selo Digital:142935331000000149240625Y)

**Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado**

AV.11/278.170 - CONTRIBUINTE - Averbado em 26 de março de 2026 - **Protocolo nº 902.106 de 27/11/2025** - Do requerimento datado de 06 de março de 2026, e da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026, expedida via internet em 07 de março de 2026, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula atualmente é lançado no cadastro de contribuintes da Prefeitura Municipal sob o nº **302.015.0236-1**.
(Selo Digital:1429353310000001725535261)

**Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada**

AV.12/278.170 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Averbado em 26 de março de 2026 - **Protocolo nº 902.106 de 27/11/2025** - Do mesmo requerimento mencionado na AV.11 desta, formulado pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, verifica-se que conforme o artigo 26, §7º da Lei nº 9.514/97, decorreu o prazo para que os devedores fiduciários **CLEBER GOMES AGUILAR** e sua mulher **GABRIELLA CRISTINA FERREIRA AGUILAR**, já qualificados, purgassem a mora decorrente do R.5 desta, e tendo em vista a prova do recolhimento do imposto de transmissão inter vivos - ITBI, o imóvel desta matrícula foi CONSOLIDADO em favor da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, sendo a base de cálculo para o recolhimento do referido imposto o valor de **R\$264.671,63**, a qual deverá providenciar o disposto no artigo 27 e seus parágrafos da Lei nº 9.514/97.
(Selo Digital:142935331000000172553626Z)

**Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada****O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA**

matrícula
278170**6º REGISTRO**
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Oficial Rafael R. Gruber



Pedido nº 902106

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.

São Paulo, quinta-feira, 26 de março de 2026.

Thais de Melo Alves - Escrevente Autorizada.

Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.

Atenção: Para lavrar escritura pública, os tabelionatos só poderão aceitar esta certidão até 30 (trinta) dias após a data de sua expedição (NSCGJ, cap. XVI, item 60, alínea "c", e Proc. 02.04824/6 da 1ª Vara de Registros Públicos).

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

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib. Just.	Min. Púb.	ISS	Total
R\$ 44,20	R\$ 12,56	R\$ 8,60	R\$ 2,33	R\$ 3,03	R\$ 2,12	R\$ 0,90	R\$ 73,74

São atualmente de competência desta Serventia os seguintes Subdistrito: **12º SUBDISTRITO - CAMBUCI**, que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; **18º SUBDISTRITO - IPIRANGA** que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; e **26º SUBDISTRITO - VILA PRUDENTE**, que pertenceu a esta Serventia no período de 17/09/1934 à 14/05/1939, posteriormente de 15/05/1939 à 20/11/1942, passou ao 9º Registro de Imóveis e de 21/11/1942 à 31/12/1971 ao 11º Oficial de Registro, retornando, a este Cartório em 01/01/1972, até a presente data.

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: 1429353C3000000172553726D



EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: LNAXU-JYMEC-3CNKB-EP7SD

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

Thais De Melo Alves (CPF ***.964.028-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/LNAXU-JYMEC-3CNKB-EP7SD>

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

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