

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital**

CNS 11.127 - 8

matrícula

215.269

ficha

01

CNM: 111278.2.0215269-88

São Paulo, 30 de novembro de 2022

FICHA COMPLEMENTAR

(item 221.1 e seguintes do Cap. XX das NSCGJ/SP)

Ficha complementar: Matr. 163.700/Apto 305

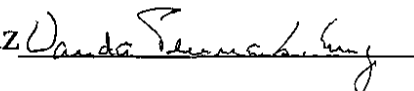
IMÓVEL: APARTAMENTO nº 305, em construção, localizado no 3º Pavimento do empreendimento imobiliário denominado "METROCASA PIRITUBA II", situado na Rua Celso Vieira, nº 261, no 31º Subdistrito - Pirituba, possui a área privativa coberta de 16,4600m², área comum (divisão proporcional) de 6,9896m², a área total de 23,4496m², e a fração ideal de terreno de 0,0028278.

CONTRIBUINTES: 077.432.0013-2 e 077.432.0014-0 (maior área).

PROPRIETÁRIA: SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA II LTDA, CNPJ nº 35.099.847/0001-50, com sede na Avenida São Luís, 50, 37º andar, Conjunto 372 A, Sala 5, nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: R-2 na Matrícula nº 163.700, de 27 de setembro de 2021, (incorporação R-3, na Matrícula nº 163.700 de 08 de outubro de 2021), deste.

Selo Digital: 1112783311417C0061641022Z

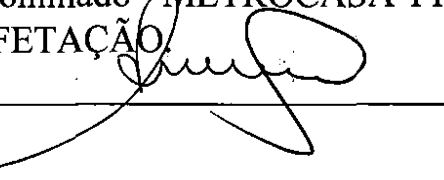
Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz 
Oficial

AV-1 - REMISSÃO

Averbado em 30 de novembro de 2022 - Prenotação nº 616.410 de 23/11/2022

Selo Digital: 1112783311417E0061641022V

Sobre o imóvel desta ficha pesa UMA HIPOTECA registrada sob nº 6 na Matrícula nº 163.700, deste, a favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, no valor de R\$10.820.817,26, a qual abrange maior área; e conforme AV-5 da citada matrícula, a Incorporação do empreendimento imobiliário denominado "METROCASA PIRITUBA II" foi submetida ao REGIME DE AFETAÇÃO.

Adriana Bergamo Bianchini da Silva 

Escrevente Autorizada

AV-2 - DESLIGAMENTO DA HIPOTECA

Averbado em 30 de novembro de 2022 - Prenotação nº 616.410 de 23/11/2022

Selo Digital: 1112783311417F0061641022T

continua no verso



matrícula

215.269

ficha

01

verso

CNM: 111278.2.0215269-88

Do instrumento particular referido no registro nº 3, desta ficha, a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, desligou da garantia hipotecária registrada sob nº 6 na Matrícula nº 163.700, deste, remida na AV-1, desta ficha, a fração ideal de 0,0028278 do terreno vinculada ao APARTAMENTO nº 305, localizado no 3º pavimento do empreendimento (em construção). Valor R\$59.783,52.

Adriana Bergamo Bianchini da Silva

Escrevente Autorizada

R-3 - VENDA E COMPRA

Registrado em 30 de novembro de 2022 - Prenotação nº 616.410 de 23/11/2022

Selo Digital: 111278321141800061641022O

Por instrumento particular datado de 28 de outubro de 2022, na forma do § 5º do Artigo 61 da Lei nº 4.380/64, da Lei nº 9.514/97, e do Programa Nacional de Habitação Popular integrante do Programa Casa Verde e Amarela, conforme Lei nº 14.118/21, a proprietária SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA II LTDA, já qualificada, transmitiu a ADEMIR MESSIAS LOPES, brasileiro, solteiro, porteiro de edifício ascensorista garagista e faxineiro, RG nº 256680073-SSP/SP, CPF nº 148.497.928-12, residente e domiciliado na Rua Geraldo Benedito da Silva, 9, Vila Terezinha, nesta Capital, a fração ideal de 0,0028278 do terreno vinculada ao APARTAMENTO nº 305, localizado no 3º pavimento do empreendimento (em construção), pelo preço de R\$16.435,27 sendo as importâncias de R\$63.860,30 paga com recursos próprios e de R\$23.750,00 obtida pelo levantamento do FGTS.- Valor total da aquisição R\$184.800,00 (Fração e Benfeitoria).

Adriana Bergamo Bianchini da Silva

Escrevente Autorizada

R-4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Registrado em 30 de novembro de 2022 - Prenotação nº 616.410 de 23/11/2022

Selo Digital: 111278321141810061641022M

Do instrumento particular referido no registro nº 3, desta ficha, o

continua na ficha 02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital**

CNS 11.127 - 8

matrícula

215.269

ficha

02

CNM: 111278.2.0215269-88

São Paulo, 30 de novembro de 2022

FICHA COMPLEMENTAR

(item 221.1 e seguintes do Cap. XX das NSCGJ/SP)

proprietário alienou fiduciariamente, a fração ideal de 0,0028278 do terreno vinculada ao APARTAMENTO nº 305, localizado no 3º pavimento do empreendimento (em construção), transferindo a sua propriedade resolúvel à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF, para a garantia da dívida no valor de R\$97.189,70, pagável no prazo de 353 meses, por meio de encargos mensais e sucessivos, calculados de acordo com a taxa de juros, sistema de amortização e demais condições constantes do título. - Sendo que o valor do imóvel para fins de venda em público leilão é de R\$197.994,00 (Artigo 24, VI, da Lei nº 9.514/97).

Adriana Bergamo Bianchini da Silva

Escrevente Autorizada

AV-5/215.269 - TRANSFORMAÇÃO DA FICHA

Averbado em 22 de agosto de 2025 - Prenotação nº 689.126 de 22/07/2025

Selo Digital: 1112783111B5E60068912625Z

Conforme Requerimento de Instituição, Especificação com Atribuição de Unidades e Convenção de Condomínio, datado de 06 de agosto de 2025, verifica-se que tendo em vista a conclusão das obras, conforme AV-8 e Instituição de Condomínio, conforme o R-9 na matrícula nº 163.700, deste, do empreendimento denominado "METROCASA PIRITUBA II", que recebeu o nº 261 da Rua Celso Vieira, esta ficha passa a constituir a matrícula nº 215.269, que corresponde ao APARTAMENTO nº 305, localizado no 3º Pavimento.

Jefferson Gonçalves Leme

Escrevente Autorizado

R-6/215.269 - ATRIBUIÇÃO

Registrado em 22 de agosto de 2025 - Prenotação nº 689.126 de 22/07/2025

Selo Digital: 1112783211B7330068912625A

Conforme Requerimento de Instituição, Especificação com Atribuição de Unidades e Convenção de Condomínio, datado de 06 de agosto de 2025, o APARTAMENTO nº 305, localizado no 3º Pavimento, integrante do

continua no verso



matrícula

215.269

ficha

02

verso

CNM: 111278.2.0215269-88

“METROCASA PIRITUBA II”, foi atribuído à ADEMIR MESSIAS LOPES, já qualificado no R-3 desta matrícula, pelo valor de R\$168.364,73, o qual encontra-se alienado fiduciariamente, conforme R-4, desta matrícula, ficando em consequência extinto o regime de afetação remido na AV-1.

Jefferson Gonçalves Leme
Escrevente Autorizado

AV-7/215.269 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA
Averbado em 31 de março de 2026 - Prenotação nº 703.972 de
09/01/2026

Selo Digital: 11127833110DE200703972264

Conforme requerimento datado de 11 de março de 2026, instruído com a notificação feita ao fiduciante ADEMIR MESSIAS LOPES, já qualificado, e com o comprovante de pagamento do imposto de transmissão, nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, procede-se à presente averbação da CONSOLIDAÇÃO da propriedade do imóvel desta matrícula, em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília. Valor R\$208.133,95.

Pamella de Souza Soares Trezzi
Escrevente Autorizada

**** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO ****
**** VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA ****

**215.269**

República Federativa do Brasil - Estado de São Paulo
16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Vanda Mª de Oliveira Penna Antunes da Cruz - Oficial

**Prenotação nº 703972**

Certifico e dou fé que a presente certidão foi extraída nos termos do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6015/73 e representa a situação jurídica do imóvel de nº **215269**, abrangendo **ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, além do que foi relatado na presente certidão.** A validade desta certidão, para fins de lavratura de escritura pública é de 30 dias, contados da data de sua expedição, conforme disposto no artigo 1º, inciso V, do Decreto 93.240/86. O documento eletrônico deverá estar assinado com **CERTIFICADO DIGITAL ICP – Brasil.** Sempre que a certidão revelar aquisição de propriedade com mais de 20 anos será considerada vintenária.

São Paulo, 31 de março de 2026

(ASSINADO DIGITALMENTE)

Recolhimento conforme art.12 da Lei 11331/2002

Dora Maria de Oliveira Penna, Escrevente Substituta

CERTIDÃO JÁ COTADA NO TÍTULO**Certidão autenticada mediante chancela mecânica**

O 31º Subdistrito PIRITUBA pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis, desde 20/05/1944 até a presente data, tendo pertencido anteriormente ao 11º Oficial de Registro de Imóveis. O 37º Subdistrito ACLIMAÇÃO pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis, desde 20/05/1944, tendo pertencido anteriormente ao 1º Oficial de Registro de Imóveis. O 38º Subdistrito VILA MATILDE pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis de 01/01/1972, tendo pertencido anteriormente ao 9º Oficial de Registro de Imóveis. O 43º Subdistrito JAGUARA pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis desde 01/12/1963, sendo resultante de um desmembramento do 31º Subdistrito PIRITUBA. O Município de OSASCO pertenceu a este 16º Oficial de Registro de Imóveis no período de 20/05/1944 até 03/07/1966, data em que foi instalada aquela Comarca, sendo que anteriormente pertencia ao 11º Oficial de Registro de Imóveis. Sendo que para fins filiatórios o interessado deverá solicitar certidões nos Cartórios antecessores.

Rua Pamplona, 1593 - Jardim Paulista - CEP 01405-002 - São Paulo - SP - (11) 3572-0580 - www.16ri.com.br

A consulta do selo digital, através do endereço <https://selodigital.tjsp.jus.br>, possibilita a verificação da procedência e das informações referentes aos dados do ato praticado pela serventia.

**Selo Digital: 1112783C31E6D50070397226F**



EM BRANCO