

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

268.440

ficha

01

**6º REGISTRO**
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. GruberCNS nº
14293-5

São Paulo, 10 de Março de 2022

IMÓVEL: O apartamento nº 1202, em construção, localizado no 12º pavimento do empreendimento denominado **"PROJETO IMOBILIÁRIO E 88"** - situado à Rua Dona Ana Neri, no 12º Subdistrito - Cambuci, com a área privativa total de 36,160m², área comum de 19,562m² (sendo área coberta de 11,827m² e 7,735m² de área descoberta), perfazendo a área total de 55,722m², correspondendo a fração ideal do terreno 10,373m², e o coeficiente de proporcionalidade de 0,3383241300% no solo e nas demais partes do condomínio. O terreno onde será construído o referido empreendimento perfaz uma área total de 3.066,00m².

PROPRIETÁRIO: PROJETO IMOBILIÁRIO E 88 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 35.830.361/0001-40, com sede na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, 7º andar, conjunto 72, sala 86E, Vila Olímpia, na cidade de São Paulo, SP.

REGISTRO ANTERIOR: R-19/M.83.015, feita em 27 de janeiro de 2021, e matrícula 243.737 feita em 02 de agosto de 2021, ambos deste Registro de Imóveis.

CONTRIBUINTE: 035.001.0002-3 (em área maior).

Selo Digital: 1429353F100000073041322Y

Michele Santana de Assis Alves
Escrivente Autorizada

Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

AV.1 - ENQUADRAMENTO - Averbado em 10 de março de 2022 - **Protocolo nº 766.232 de 17/02/2022** - Do memorial de incorporação datado de 22 de junho de 2021, do alvará de aprovação de edificação nova nº 2018/14974-00, publicado em 01 de setembro de 2018, alvará de execução de edificação nova nº 2021/01618-00, publicado em 03 de março de 2021, e projeto modificativo de alvará de aprovação e execução de edificação nova nº 2018/14974-01, publicado em 22 de junho de 2021, todos pela Prefeitura Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel objeto desta ficha é destinado a habitação de mercado popular - HMP, sendo as unidades destinadas à famílias com renda familiar mensal estipulado em lei, não podendo ultrapassar 10 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: 14293533100000073041422K)

Denise Manguiera Ramalho - Escrevente Autorizada

AV.2 - TRANSPORTE - Averbado em 10 de março de 2022 - **Protocolo nº 766.232 de 17/02/2022** - a) De acordo com a averbação nº 4, feita em 02 de agosto de 2021, na matrícula nº 243.737, verifica-se que a incorporação de condomínio do empreendimento denominado **"PROJETO IMOBILIÁRIO E 88"**, 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, b) Sobre o imóvel objeto desta ficha, em área maior, existe a hipoteca constituída através do instrumento particular datado de 07 de outubro de 2021, com força de escritura pública, na forma da Lei nº 4.380/64, do artigo 38 da Lei nº 9.514/97, e da Lei nº 14.118/21, para garantia da dívida no valor de **R\$34.240.967,92**, pagável na forma e com as demais cláusulas e condições constantes no referido instrumento, tendo como credora a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília, DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, conforme registro nº 7 na matrícula nº 243.737.

continua no verso

matrícula

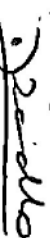
268.440

ficha

01

verso

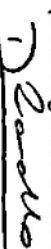
(Selo Digital:1429353F1000000073041522U)



Denise Manguiera Ramalho - Escrevente Autorizada

AV.3 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA - Averbado em 10 de março de 2022 - **Protocolo nº 766.232 de 17/02/2022** - Por instrumento particular datado de 28 de janeiro de 2022, 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 7 na matrícula nº 243.737 deste Cartório, e mencionada na Av.2 da presente, **não somente com relação ao imóvel objeto desta.**

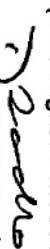
(Selo Digital:142935331000000073041622G)



Denise Manguiera Ramalho - Escrevente Autorizada

R.4 - COMPRA E VENDA - Registrado em 10 de março de 2022 - **Protocolo nº 766.232 de 17/02/2022** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV. 3 desta, a proprietária **PROJETO IMOBILIÁRIO E 88 SPE LTDA.**, inscrita na JUCESP sob o NIRE 36235782288, já qualificada, transmitiu por **VENDA** feita a **MIRIAM CRISTINA DE OLIVEIRA VIEIRA**, brasileira, agente administrativa, RG nº 49.898.730-9-SSP/SP, CPF nº 425.784.668-23, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua Dos Viajantes, nº 130, Vila Monumento, na cidade de São Paulo, SP, a fração ideal do terreno a que corresponderá a unidade autônoma objeto desta ficha, sendo a construção custeada pela adquirente, pelo preço de **R\$31.464,14**, referente ao valor da fração ideal deste terreno, e **R\$230.000,00**, o valor da aquisição da unidade autônoma.

(Selo Digital:142935321000000073041722G)



Denise Manguiera Ramalho - Escrevente Autorizada

R.5 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Registrado em 10 de março de 2022 - **Protocolo nº 766.232 de 17/02/2022** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV. 3 desta, **MIRIAM CRISTINA DE OLIVEIRA VIEIRA**, solteira, maior, já qualificada, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto desta, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, para garantia da dívida do valor de **R\$184.000,00**, a ser paga por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, no valor de **R\$1.358,96**, com as taxas de juros e reajuste dos encargos mencionados no título, vencendo-se a primeira em 07 de março de 2022, estando as demais cláusulas, termos e condições, constantes do título. A origem dos recursos: FGTs/União - Programa Casa Verde e Amarela. A avaliação do imóvel para fins de Leilão Público é de **R\$230.000,00**.

(Selo Digital:142935321000000073041822E)



Denise Manguiera Ramalho - Escrevente Autorizada

AV.6 - TRANSPORTE - Averbado em 03 de maio de 2024 - **Protocolo nº 837.676 de 23/04/2024** - De acordo com a averbação nº 9, feita em 03 de maio de 2024, na matrícula nº 243.737 deste Cartório, verifica-se que do Ofício nº 063/2024/ECRU, e do termo de reabilitação para o uso declarado nº 2420/2024, ambos datados de 17 de abril de 2024, e expedidos pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - CETESB, constituída pela Lei Estadual nº 118, de 29 de junho de 1973, inscrita no CNPJ 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 a teor do disposto no artigo 27, inciso II, da Lei nº 13.577, de 08 de julho de 2009, e

continua na ficha 2

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERALmatrícula -
268.440ficha -
02**São Paulo, 3 de Maio de 2024****6º REGISTRO**
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. GruberCNS n.º
14293-5

no artigo 54, parágrafo 2º, do Decreto nº 59.263, de 05 de junho de 2013, que com base na Informação Técnica nº 072/2024/ECRU, apensada ao Processo Digital CETESB.077163/2020-93, que o imóvel objeto desta, foi contaminado por hidrocarbonetos policíclicos aromáticos e hidrocarbonetos de petróleo. Posteriormente, 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: 335.046 mE; 7.393.479 mS; 335.062 mE; 7.393.516 mS; 335.135 mE; 7.393.487 mS; 335.118 mE; 7.393.449 mS; Profundidade: 30m.

(Selo Digital:1429353F1000000121586724B)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

AV.7/268.440 - TRANSPORTE - Averbado em 26 de junho de 2024 - **Protocolo nº 841.083 de 23/05/2024** - Da averbação nº 10 feita em 26 de junho de 2024, em complemento a averbação nº 3 feita em 02 de agosto de 2021, ambas na matrícula nº 243.737, e certificado de conclusão nº 2024-80297-00, emitido em 17 de maio de 2024, 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:1429353F10000001252848246)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

AV.8/268.440 - TRANSFORMAÇÃO FICHA - Averbado em 26 de junho de 2024 - **Protocolo nº 841.083 de 23/05/2024** - Tendo em vista a conclusão das obras, e a especificação de condomínio do empreendimento denominado "**PROJETO IMOBILIÁRIO E 88**", localizado na Rua Dona Ana Neri, nº 721/723, esta ficha passa a constituir a matrícula nº 268440, que corresponde ao apartamento nº 1202.

(Selo Digital:142935331000000125284924S)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

R.9/268.440 - COMPLEMENTO REGISTRO - Registrado em 26 de junho de 2024 - **Protocolo nº 841.083 de 23/05/2024** - Do requerimento datado de 20 de maio de 2024, faço o presente em complemento ao registro nº 4 desta matrícula, no qual a incorporadora, ora instituidora, **PROJETO IMOBILIÁRIO E 88 SPE LTDA.**, já qualificada, transmitiu a título de **VENDA** a **MIRIAN CRISTINA DE OLIVEIRA VIEIRA**, solteira, maior, já qualificada, pelo preço de **R\$230.000,00**, o apartamento objeto desta matrícula, vinculado indissolvelmente à fração ideal de terreno adquirida conforme aludido registro. A referida unidade autônoma está alienada fiduciariamente a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificado, conforme registro nº 5 desta matrícula.

(Selo Digital:142935321000000125285024B)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

continua no verso

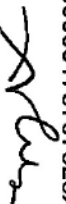
matrícula
268.440ficha
02
verso

AV.10/268.440 - CANCELAMENTO - Averbado em 26 de junho de 2024 - **Protocolo nº 841.083 de 23/05/2024** - Fica sem efeito a referência ao regime de afetação mencionado na averbação nº 2 desta, em virtude da transmissão realizada conforme registro nº 4 desta matrícula.
(Selo Digital:1429353310000001252851247)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado



AV.11/268.440 - CONTRIBUINTE - Averbado em 03 de junho de 2026 - **Protocolo nº 898.402 de 27/10/2025** - Do requerimento datado de 18 de maio de 2026, e da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026, expedida via internet em 27 de maio 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 **035.001.0865-2**.
(Selo Digital:142935331000000178707326X)



Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

AV.12/268.440 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Averbado em 03 de junho de 2026 - **Protocolo nº 898.402 de 27/10/2025** - 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 a devedora fiduciante **MIRIAN CRISTINA DE OLIVEIRA VIEIRA**, solteira, maior, já qualificada, purgasse 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\$267.402,00**, a qual deverá providenciar o disposto no artigo 27 e seus parágrafos da Lei nº 9.514/97.

(Selo Digital:142935331000000178707426V)



Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
268440

SEXTO
6
OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CNS n.º
14293-5



6º REGISTRO
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. Gruber

898402
Pedido nº 898402

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 REPERSECUTORIAS** 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, quarta-feira, 3 de junho de 2026.
Thais de Melo Alves - Escrevente Autorizada.
Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.

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

Atenção: Para lavar 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.

São atualmente de competência desta Serventia os seguintes Subdistritos: **12º SUBDISTRITO - CAMBUÍ**, 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, retomando, 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.jsp.jus.br>

Selo Digital: 1429353C300000017870755269



EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: ZRN6G-3YLAK-WYBH2-G5KNA

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/ZRN6G-3YLAK-WYBH2-G5KNA>

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

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