



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO
CNS 11.129-4

São Paulo,

matrícula —
69.897

ficha —
01

IMÓVEL: O apartamento nº 74 - tipo B, localizado no 7º pavimento do “Condomínio Visual Parque Ecológico” (em construção), situado na Avenida Cangaíba, nº 3.564, no 41º Subdistrito – Cangaíba, contendo a área privativa coberta de 46,82 metros quadrados; área comum de 14,84 metros quadrados, sendo toda ela de divisão proporcional, nessa última já incluída a área comum descoberta de 4,89 metros quadrados, perfazendo a área total de 61,66 metros quadrados; correspondendo-lhe a fração ideal no terreno condôminial de 0,006256450.

Contribuinte: 059.002.0216-1 A.M.

PROPRIETÁRIA: PRO 3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., com sede nesta Capital, na Avenida Cangaíba, nº 3.522, Cangaíba, inscrita no CNPJ sob nº 21.642.489/0001-75.

REGISTRO ANTERIOR: R.01/M.64.945, deste Oficial de Registro, feito em 10 de abril de 2015.

O Escrevente

Ana Paula dos Santos
Escrevente Autorizada

AV.01/M. 69.897, em 13 de junho de 2016

Prenotação nº 199.495, de 03 de junho de 2016

Procede-se à presente averbação para constar que: a) da averbação feita sob nº 03 na matrícula anterior nº 64.945, a proprietária e incorporadora PRO 3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., já qualificada, submeteu a Incorporação Imobiliária do empreendimento ao **REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**; b) da averbação feita sob nº 04 na matrícula anterior nº 64.945, o terreno no qual será edificado o empreendimento encontra-se **contaminado** sob investigação (contaminação ocasionada por nitrato), nos termos do processo CETESB nº 30/10589/15; e c) do registro feito sob nº 05 na matrícula

Continua no verso

M.64.945/Ap.74-tipo B

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W9DJG-KWKHR-F4GQT-5YJL7>





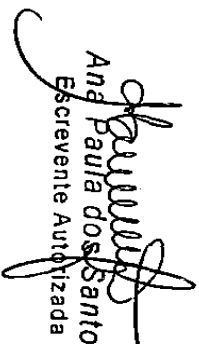
Valide aqui
este documento

matrícula
69.897

ficha
01
verso

anterior nº 64.945, o imóvel objeto desta, em área maior, foi **hipotecado** à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes ¾, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida no valor e forma de pagamento constantes do aludido registro.

O Escrevente


Ana Paula dos Santos
Escrevente Autorizada

AV.02/M. 69.897, em 22 de junho de 2016

Prenotação nº 199.454, de 02 de junho de 2016

Nos termos da autorização da credora, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, datada de 25 de maio de 2016, a fração ideal correspondente a 0,006256450 do terreno, vinculada ao apartamento objeto desta matrícula fica **desligada** do registro de hipoteca feito sob nº 05 na matrícula anterior nº 64.945, ficando em consequência, sem mais efeito o item "c" da averbação feita sob nº 01 da presente.

O Escrevente


Karoline Spina
Escrevente Autorizada

R.03/M. 69.897, em 22 de junho de 2016

Prenotação nº 199.454, de 02 de junho de 2016

Nos termos do instrumento particular datado de 25 de maio de 2016, com força de escritura pública na forma das Leis nºs 4.380/64, 5.049/66, 11.977/09 e 9.514/97, a proprietária PRO 3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, já qualificada, **vendeu** a fração ideal correspondente a 0,006256450 do terreno, vinculada ao apartamento objeto desta matrícula a ROBSON BATISTA FALCÃO, RG nº 42.248.213-4-SP, CPF nº 340.385.118-47, brasileiro, solteiro,



Continua na ficha 02



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

CNS 11.129-4

São Paulo,

matrícula **69.897**

ficha **02**

maior, contador, residente e domiciliado na Travessa Samuel Besler, nº 56, casa 2, Cangaíba, na cidade de São Paulo, SP, pelo valor de R\$21.898,18. Foi emitida em nome da transmitente a certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, código de controle nº 32F7.16D6.1E07.9F33, emitida em 07 de junho de 2016, por meio do sistema informatizado da Receita Federal do Brasil, que abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" a "d" do parágrafo único do artigo 11 da Lei nº 8.212 de 24 de julho de 1991. Consta do título que o valor total correspondente a fração ideal do terreno e a unidade a ser edificada é de R\$190.000,00 do qual R\$11.528,63 foi pago com a utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do adquirente e R\$8.974,00 concedido na forma de desconto pelo FGTS. Foi apresentada a guia de recolhimento do ITBI, relativa à transação nº 53315283-6, paga no Banco Itaú, em 30 de maio de 2016, controle nº 201605301034825, no valor de R\$3.899,36.

O Escrevente

Karoline Spina
Escrevente Autorizada

M.64.945/Ap.74-tipo B

R.04/M. 69.897, em 22 de junho de 2016

Prenotação nº 199.454, de 02 de junho de 2016

Nos termos do instrumento mencionado no R.03 supra, o proprietário, ROBSON BATISTA FALCÃO, já qualificado, alienou fiduciariamente a fração ideal correspondente a 0,006256450 do terreno, vinculada ao apartamento objeto desta matrícula à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul - Lotes 3/4 - Quadra 4, para garantia da dívida decorrente do financiamento concedido segundo as normas do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) - Programa Minha Casa Minha Vida, no valor de R\$72.025,80, que deverá ser paga por meio de 360 parcelas mensais e sucessivas, calculadas em conformidade com o Sistema de Amortização Constante Novo -



Continua no verso



Valide aqui
este documento

matrícula 69.897

ficha 02
verso

SAC, à taxa anual de juros nominal de 5,0000% e efetiva de 5,1163%, reajustáveis na forma constante do título, correspondendo a primeira delas a R\$521,24, com vencimento previsto para o dia 25 de junho de 2016. As partes contratantes ficaram subordinadas a outras cláusulas pactuadas no aludido instrumento.

O Escrevente

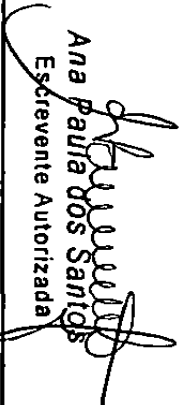

Karoline Spina
Escrevente Autorizada

AV.05/M.69.897 , em 15 de fevereiro de 2017

Prenotação nº 204.585, de 30 de janeiro de 2017

Procede-se à presente averbação para constar que da averbação feita sob nº 07 na matrícula anterior nº 64.945, consta que, conforme TERMO DE REABILITAÇÃO PARA USO DECLARADO nº 0440/2016, datado de 06 de maio de 2016, expedido pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - CETESB, no Despacho nº 018/16/CA de 28 de abril de 2016, apenso ao processo CETESB nº 30/10589/15, o imóvel foi considerado reabilitado para uso residencial, com o estabelecimento de medida de controle institucional por meio de restrições ao uso das águas subterrâneas por tempo indeterminado, na área delimitada pelas seguintes coordenadas UTM, Fuso 23 K, Datum WGS-84: 344.512,73 mE; 7.399.623,09mS; 344.561,83 mE; 7.399.643,40 mS; 344.550,40 mE; 7.399.547,63 mS; 344.611,56 mE; 7.399.553,34 mS.

O Escrevente


Ana Paula dos Santos
Escrevente Autorizada

AV.06/M.69.897, em 16 de novembro de 2018

Prenotação nº 219.215, de 30 de outubro de 2018

Procede-se à presente averbação para constar que, em razão de ter sido

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W9DJG-KWKHR-F4GQT-5YJL7>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W9DJG-KWKHR-F4GQT-5YJL7>

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

CNS 11.129-4

São Paulo, 16 de novembro de 2018

matrícula — 69.897

ficha — 03

averbada a conclusão da construção do “Condomínio Visual e Parque Ecológico” e registrada a Instituição/Especificação do referido condomínio, nos termos da averbação feita sob nº 09 e do registro nº 10 na matrícula 64.945, esta ficha passa a constituir a matrícula nº 69.897, tendo por objeto o apartamento nº 74 – tipo B, já concluído.

O Escrevente


Maria Cristina Claudio
Escrevente Autorizada

R.07/M.69.897, em 16 de novembro de 2018

Prenotação nº 219.215, de 30 de outubro de 2018

Nos termos do instrumento particular de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio datado de 25 de outubro de 2018, procede-se ao presente registro para constar que foi atribuído a ROBSON BATISTA FALCÃO, solteiro, maior, já qualificado, o apartamento objeto desta matrícula, vinculado à fração ideal do terreno por ele adquirida, nos termos do R.03, alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal – CEF.

O Escrevente


Maria Cristina Claudio
Escrevente Autorizada

AV.08/M.69.897, em 16 de novembro de 2018

Prenotação nº 219.215, de 30 de outubro de 2018

Procede-se à presente averbação, nos termos do artigo 31-E, inciso I, da Lei nº 4.591/64, para constar que fica extinto o regime de patrimônio de afetação sobre o imóvel objeto desta matrícula, ficando, em consequência, sem mais efeito o item “a” da averbação feita sob nº 01 na presente.

O Escrevente


Maria Cristina Claudio
Escrevente Autorizada



Continua no verso



Valide aqui
este documento

matrícula —
69.897

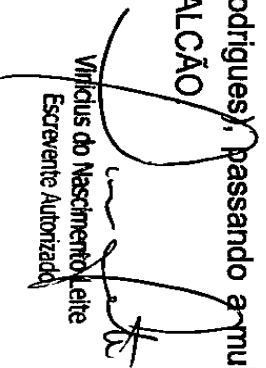
ficha —
03

verso

AV.09/M.69.897, em 09 de março de 2021

Prenotação nº 239.949, de 11 de fevereiro de 2021

Nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº 202059471, emitida em Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, em 07 de dezembro de 2020, nos termos da Lei nº 10.931/04, com força de escritura pública conforme artigo nº 38 da Lei nº 9.514/97, recepcionada eletronicamente, e à vista da certidão de casamento extraída da matrícula nº 113449 01 55 2018 2 00088 267 0025736 82, em 24 de novembro de 2020, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 41º Subdistrito - Cangaíba, desta Capital, procede-se à presente averbação para constar que ROBSON BATISTA FALCÃO casou-se em 13 de outubro de 2018, sob o regime da comunhão parcial de bens, com DANIELA DE SOUZA RODRIGUES (filha de José Carlos Rodrigues e de Adevaína de Souza Rodrigues), passando a mulher a assinar DANIELA DE SOUZA RODRIGUES FALCÃO

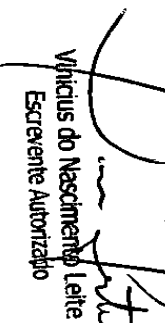

Vilicius do Nascimento Leite
Escrivente Autorizado

(Selo: 111294331000000069897921U)

AV.10/M.69.897, em 09 de março de 2021

Prenotação nº 239.949, de 11 de fevereiro de 2021

Nos termos da Cédula de Crédito Bancário mencionado na AV.09 supra, a credora, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, autorizou o cancelamento do registro da propriedade fiduciária feito sob o nº 04 e, em consequência, o imóvel desta retorna à propriedade plena de ROBSON BATISTA FALCÃO, casado, já qualificado.


Vilicius do Nascimento Leite
Escrivente Autorizado

(Selo: 1112943210000000698971021A)

Continua na ficha 04

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W9DJG-KWKHR-F4GQT-5YJL7>





Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

CNS 11.129-4

São Paulo, 09 de março de 2021

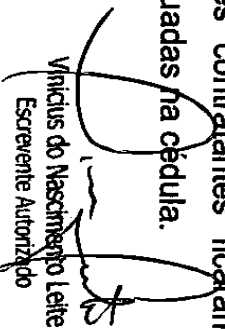
matrícula
69.897

ficha
04

R.11/M.69.897, em 09 de março de 2021

Prenotação nº 239.949, de 11 de fevereiro de 2021

Nos termos da Cédula de Crédito Bancário mencionado na AV.09 supra, o proprietário/emitente devedor, ROBSON BATISTA FALCÃO, analista de DP, com anuência de sua mulher DANIELA DE SOUZA RODRIGUES FALCÃO, RG nº 413494058/33-SP, CPF nº 413.494.058-33, técnico de enfermagem, brasileira, residentes e domiciliados nesta Capital, na Avenida Cangaíba, nº 3564, ap. 74, Cangaíba, alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula ao BANCO INTER S.A., com sede em Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, Bairro Santo Agostinho, inscrito no CNPJ sob nº 00.416.968/0001-01, para garantia do integral cumprimento de todas as obrigações decorrentes da cédula, em especial o pagamento do crédito deferido no valor de R\$127.300,00 (cento e vinte e sete mil e trezentos reais), que acrescido de outras taxas, perfaz o total de R\$135.014,84 (cento e trinta e cinco mil e quatorze reais e oitenta e quatro centavos), e deverá ser pago por meio de 78 parcelas mensais e sucessivas, calculadas pelo Sistema de Amortização Price, à taxa anual efetiva de 12,68% e nominal de 12,00%, equivalentes a 1,00% ao mês, correspondendo o valor da primeira parcela mensal em R\$2.794,16, cujo vencimento está previsto para 30 dias após liberação do crédito a Caixa Econômica Federal - CEF (interveniente quitante), e a última com vencimento 77 meses após o vencimento da primeira parcela. As partes contratantes ficaram subordinadas a outras cláusulas e condições pactuadas na cédula.


Vinicius do Nascimento Leite
Escrivente Autorizado

(Selo: 1112943210000006989711218)

AV.12/M.69.897, em 11 de novembro de 2022

Prenotação nº 264.952, de 04 de novembro de 2022



Continua no verso



Valide aqui
este documento

matrícula
69.897

ficha
04
verso

Procede-se à presente averbação, nos termos do artigo nº 213, inciso I, alínea "a" da Lei Federal nº 6.015/73, e à vista da cópia autenticada da cédula de identidade expedida em 17 de dezembro de 2019 pela Secretaria da Segurança Pública do Estado de São Paulo, para constar que o número correto do RG de **DANIELA DE SOUZA RODRIGUES FALCÃO** é 49.129.831-6 e não como constou no R.11.

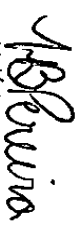

Valéria Braga Pereira
Escrivente Autorizada

(Selo: 111294331000000807618022L)

AV.13/M.69.897, em 11 de novembro de 2022

Prenotação nº 264.952, de 04 de novembro de 2022

Nos termos do instrumento particular datado de 16 de setembro de 2022, com força de escritura pública, na forma das Leis nºs 4.380/64, 5.049/66 e 9.514/97, e à vista da certidão de dados cadastrais do imóvel IPTU - 2022, emitida por meio do sistema informatizado da Prefeitura desta Capital, em 18 de outubro de 2022, procede-se à presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula acha-se, atualmente, inscrito no cadastro municipal sob nº 059.002.0983-0.


Valéria Braga Pereira
Escrivente Autorizada

(Selo: 111294331000000807617122K)

AV.14/M.69.897, em 11 de novembro de 2022

Prenotação nº 264.952, de 04 de novembro de 2022

Nos termos do instrumento mencionado na AV.13 supra, o credor **BANCO INTER S.A.**, já qualificado, autorizou o cancelamento do registro da propriedade fiduciária feito sob o nº 11, e, em consequência, o imóvel desta



Continua na ficha 05



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2

17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

DA COMARCA DE SÃO PAULO

CNS 11.129-4

São Paulo, 11 de novembro de 2022

matrícula — 69.897

ficha — 05

retorna à propriedade plena de **ROBSON BATISTA FALCÃO**, casado com
DANIELA DE SOUZA RODRIGUES FALCÃO, já qualificados.

Valéria Braga Pereira
Valéria Braga Pereira
Escrivente Autorizada

(Selo: 111294331000000807617221)

R.15/M.69.897, em 11 de novembro de 2022

Prenotação nº 264.952, de 04 de novembro de 2022

Nos termos do instrumento particular mencionado na AV.13 supra, o proprietário **ROBSON BATISTA FALCÃO**, com anuência de sua mulher **DANIELA DE SOUZA RODRIGUES FALCÃO**, já qualificados, vendeu o imóvel objeto desta matrícula a **MARCOS JOSE RODRIGUES**, RG nº 28681379, CPF nº 290.418.198-94, administrador, e sua mulher **LUCIANA CLARA DOS SANTOS RODRIGUES**, RG nº 360661075-SSP/SP, CPF nº 224.452.678-03, administradora, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Ruth de Mattos Amorim, nº 248, casa 02, Cangaíba, pelo valor de R\$335.000,00, que, juntamente com o imóvel objeto da matrícula nº 70.016, perfaz o valor total de R\$365.000,00. Foi apresentada a guia de recolhimento do ITBI, relativa à transação nº 54842294-1, paga no Banco Itaú, em 03 de outubro de 2022, controle nº 202210030410973, no valor de R\$7.700,98.

Valéria Braga Pereira
Valéria Braga Pereira
Escrivente Autorizada

(Selo: 111294321000000807616722B)

R.16/M.69.897, em 11 de novembro de 2022

Prenotação nº 264.952, de 04 de novembro de 2022

Nos termos do instrumento particular mencionado na AV.13 supra, os



Continua no verso



Valide aqui
este documento

matrícula
69.897

ficha
05
verso

proprietários **MARCOS JOSE RODRIGUES** e sua mulher **LUCIANA CLARA DOS SANTOS RODRIGUES**, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com o imóvel objeto da matrícula nº 70.016, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, para garantia da dívida decorrente do financiamento concedido segundo as normas do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), no valor de R\$276.000,00, que deverá ser paga por meio de 420 parcelas mensais e sucessivas, calculadas em conformidade com o Sistema de Amortização Constante - SAC, à taxa anual de juros nominal de 8.6395% e efetiva de 8.9900% e mensal nominal de 0.7176% e efetiva de 0.7200%, reajustáveis na forma constante do título, correspondendo a primeira delas a R\$2.761,51, já incluídos juros e demais encargos, com vencimento previsto para o dia 17 de outubro de 2022. As partes contratantes ficaram subordinadas a outras cláusulas pactuadas no aludido instrumento.


Valéria Braga Pereira
Escrivente Autorizada

(Selo: 111294321000008076168229)

AV.17/M.69.897, em 11 de novembro de 2022

Prenotação nº 264.952, de 04 de novembro de 2022

Nos termos do instrumento particular mencionado na AV.13 supra, procede-se à presente averbação para constar a emissão, sob a forma cartular, da **Cédula de Crédito Imobiliário Integral nº 1.4444.1924105-4**, série 0922, em 16 de setembro de 2022, representativa do crédito imobiliário, vinculado à alienação fiduciária objeto do registro feito sob nº 16 nesta matrícula.


Valéria Braga Pereira
Escrivente Autorizada

Continua na ficha 06



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO
CNS 11.129-4

São Paulo, 11 de novembro de 2022

matrícula 69.897

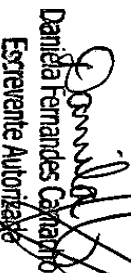
ficha 06

(Selo: 11129433100000807618122J)

AV.18/M.111294.2.0069897-84, em 25 de março de 2026

Prenotação nº 286.083, de 23 de maio de 2024

Nos termos do parágrafo único do artigo 2º do Provimento nº 143, de 25 de abril de 2023, do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, procede-se à presente averbação para constar que o Código Nacional de Matrícula (CNM) da presente corresponde ao nº 111294/2.0069897-84.

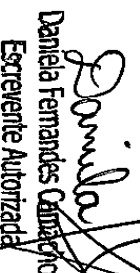

Daniela Fernandes Camarino
Escrivente Autorizada

(Selo: 11129433100000838944726P)

AV.19/M.111294.2.0069897-84, em 25 de março de 2026

Prenotação nº 286.083, de 23 de maio de 2024

Nos termos do inciso IV e do parágrafo 1º, letra "a", do artigo 440-AQ, Seção I do Capítulo IX, do Provimento nº 195, de 03 de junho de 2025, do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, procede-se à presente averbação para constar que o Código de Endereçamento Postal (CEP), correspondente ao imóvel objeto desta matrícula, é 05712-005.


Daniela Fernandes Camarino
Escrivente Autorizada

(Selo: 11129433100000838944826N)

AV.20/M.111294.2.0069897-84, em 25 de março de 2026

Prenotação nº 286.083, de 23 de maio de 2024

Nos termos do requerimento da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, firmado na cidade de Florianópolis, Estado de



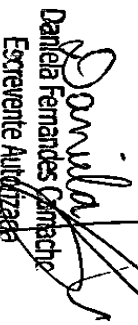
Continua no verso



Valide aqui
este documento

matrícula	ficha
111294.2.0069897-84	06
verso	

Santa Catarina, em 11 de dezembro de 2025, recepcionado eletronicamente, procede-se à presente averbação, nos termos do artigo nº 26, parágrafo 7º da Lei Federal nº 9.514/97, para constar que tendo sido os fiduciários **MARCOS JOSE RODRIGUES** e sua mulher **LUCIANA CLARA DOS SANTOS RODRIGUES**, já qualificados, devidamente constituídos em mora, por meio do procedimento previsto no artigo nº 26, parágrafos 1º ao 4º da citada Lei, e tendo transcorrido o prazo legal, sem que tenha sido purgada a mora, a plena propriedade do imóvel objeto desta matrícula, juntamente com o imóvel objeto da matrícula nº 111294.2.0070016-18, deste Registro, ficam consolidados na pessoa da credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada. Foi apresentada a guia de recolhimento do ITBI, relativa à transação nº 56501204-5, paga na Caixa Econômica Federal, em 03 de dezembro de 2025, chave de segurança nº A832A13F2E8158D9850004000, no valor de R\$10.803,94.

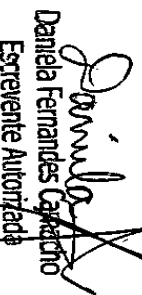

Daniela Fernandes Camacho
Escrivente Autorizada

(Selo: 1112943310000008389440263)

AV.21/M.111294.2.0069897-84, em 25 de março de 2026

Prenotação nº 286.083, de 23 de maio de 2024

Nos termos da autorização da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, mencionada na AV.20 supra, fica cancelada a Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.444A1924105-4, série 0922, emitida em 16 de setembro de 2022, averbada sob nº 17 nesta matrícula.


Daniela Fernandes Camacho
Escrivente Autorizada

(Selo: 111294331000000838944226Z)



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W9DJG-KWKHR-F4GQT-5YJL7>



Valide aqui
este documento

RO Nº 2

17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

matrícula (CNM)

111294.2.0069897-84

ficha

07

São Paulo,

CERTIFICO e dou fé que esta certidão de inteiro teor da matrícula contém a reprodução de todo seu conteúdo, bem como é cópia autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo primeiro do artigo 19, da Lei nº 6.015/73, sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP – Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, assim como comprovada a autoria e integridade, e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial (§ 11º do artigo 19 da Lei nº 6.015/73). CERTIFICO MAIS que nos termos do parágrafo único do artigo 2º do Provimento nº 143, de 25 de abril de 2023, do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, a matrícula objeto da presente certidão passa a possuir o número 111294.2.0069897-84 como Código Nacional de Matrícula (CNM).

São Paulo, 25 de março de 2026.

Eu, (a) VINICIUS SOUZA BERALDO, ESCRIVENTE AUTORIZADO, assino.

Certidão já cotada no título

Selo:1112943C30000008389445269

Consulte a autenticidade em <https://selodigital.tjsp.jus.br/>

286083

Protocolo

286083

25/03/2026



Rua Japurá nº 43 - 1º Subsolo - Bela Vista, São Paulo - CEP 01319.030 - Tel. (11) 3105-5725

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W9DJG-KWKHR-F4GQT-5YJL7>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W9DJG-KWKHR-F4GQT-5YJL7>

Valide aqui
este documento



**EM
BRANCO**



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO
CNS 11.129-4

São Paulo,

matrícula 70.016

ficha 01

IMÓVEL: A vaga de garagem nº 109M, localizada no 1º subsolo do

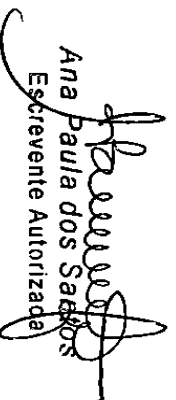
“Condomínio Visual Parque Ecológico” (em construção), situado na Avenida Cangaíba, nº 3.564, no 41º Subdistrito – Cangaíba, contendo a área privativa coberta de 9,87 metros quadrados; área comum de 1,56 metros quadrados, sendo esta exclusivamente área de uso comum de divisão proporcional, e nela já incluída a área comum descoberta de 0,52 metros quadrados, e a área comum coberta de 1,05 metros quadrados, perfazendo a área total de 11,43 metros quadrados; correspondendo-lhe a fração ideal no terreno condominial de 0,000659450.

Contribuinte: 059.002.0216-1 A.M.

PROPRIETÁRIA: PRO 3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., com sede nesta Capital, na Avenida Cangaíba, nº 3.522, Cangaíba, inscrita no CNPJ sob nº 21.642.489/0001-75.

REGISTRO ANTERIOR: R.01/M.64.945, deste Oficial de Registro, feito em 10 de abril de 2015.

O Escrevente


Ana Paula dos Santos
Escrevente Autorizada

AV.01/M. 70.016, em 13 de junho de 2016

Prenotação nº 199.495, de 03 de junho de 2016

Procede-se à presente averbação para constar que: **a)** da averbação feita sob nº 03 na matrícula anterior nº 64.945, a proprietária e incorporadora PRO 3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., já qualificada, submeteu a Incorporação Imobiliária do empreendimento ao **REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**; **b)** da averbação feita sob nº 04 na matrícula anterior nº 64.945, o terreno no qual será edificado o empreendimento encontra-se **contaminado** sob investigação (contaminação ocasionada por nitrato), nos termos do

Continua no verso

M.64.945/Vaga nº 109M-1º subsolo

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VHX6K-TNJAG-FXU7V-QCZ8R>





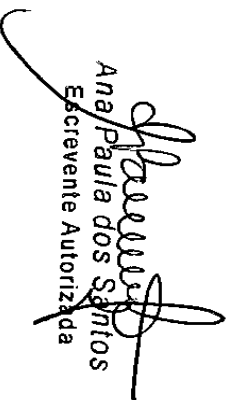
Valide aqui
este documento

matrícula —
70.016

ficha **01**
verso

processo CETESB nº 30/10589/15; e c) do registro feito sob nº 05 na matrícula anterior nº 64.945, o imóvel objeto desta, em área maior, foi hipotecado à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes ¾, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida no valor e forma de pagamento constantes do aludido registro.

O Escrevente

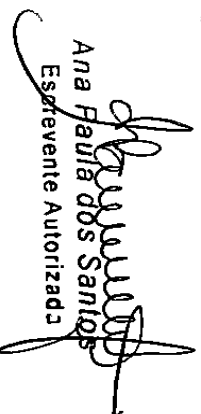

Ana Paula dos Santos
Escrevente Autorizada

AV.02/M.70.016 , em 15 de fevereiro de 2017

Prenotação nº 204.585, de 30 de janeiro de 2017

Procede-se à presente averbação para constar que da averbação feita sob nº 07 na matrícula anterior nº 64.945, consta que, conforme TERMO DE REABILITAÇÃO PARA USO DECLARADO nº 0440/2016, datado de 06 de maio de 2016, expedido pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - CETESB, no Despacho nº 018/16/CA de 28 de abril de 2016, apenso ao processo CETESB nº 30/10589/15, o imóvel foi considerado reabilitado para uso residencial, com o estabelecimento de medida de controle institucional por meio de restrições ao uso das águas subterrâneas por tempo indeterminado, na área delimitada pelas seguintes coordenadas UTM, Fuso 23 K, Datum WGS-84: 344.512,73 mE; 7.399.623,09mS; 344.561,83 mE; 7.399.643,40 mS; 344.550,40 mE; 7.399.547,63 mS; 344.611,56 mE; 7.399.553,34 mS.

O Escrevente


Ana Paula dos Santos
Escrevente Autorizada

AV.03/M.70.016, em 16 de novembro de 2018

Prenotação nº 219.215, de 30 de outubro de 2018



Continua na ficha 02



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

CNS 11.129-4

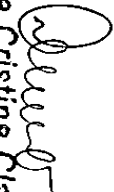
São Paulo, 16 de novembro de 2018

matrícula
70.016

ficha
02

Procede-se à presente averbação para constar que, em razão de ter sido averbada a conclusão da construção do “Condomínio Visual Parque Ecológico” e registrada a Instituição/Especificação do referido condomínio, nos termos da averbação feita sob nº 09 e do registro nº 10 na matrícula 64.945, esta ficha passa a constituir a matrícula nº **70.016**, tendo por objeto a vaga de garagem nº **109M**, localizada no 1º subsolo, já concluído.

O Escrevente

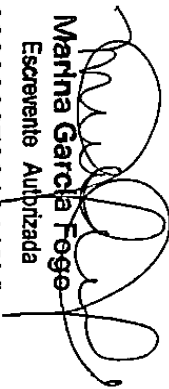

Maria Cristina Claudio
Escrevente Autorizada

AV.04/M.70.016, em 21 de junho de 2019

Prenotação nº 224.460, de 07 de junho de 2019

Nos termos da autorização da credora, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, datada de 23 de janeiro de 2019, o imóvel objeto desta matrícula fica **desligado** do registro de hipoteca feito sob nº 05, na matrícula anterior nº 64.945, ficando, em consequência, sem mais efeito o item “c” da averbação feita sob nº 01, na presente.

O Escrevente


Marina Garcia Fogo
Escrevente Autorizada

(Selo: 111294331000000070016419V)

R.05/M.70.016, em 21 de junho de 2019

Prenotação nº 224.471, de 07 de junho de 2019

Nos termos da escritura lavrada em 05 de abril de 2019, pelo 23º Tabelião de Notas desta Capital (livro nº 4.192, págs. 083/086), a proprietária, PRO 3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., já qualificada, em cumprimento ao compromisso de venda e compra firmado em 30 de abril de 2.015, **vendeu** o imóvel desta matrícula a ROBSON BATISTA FALCÃO, RG nº



Continua no verso



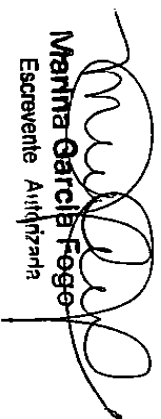
Valide aqui
este documento

matrícula
70.016

ficha
02
verso

42.248.213-4-SP, CPF nº 340.385.118-47, assistente de recursos humanos, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com DANIELA DE SOUZA RODRIGUES FALCÃO, RG nº 49.129.831-6-SP, CPF nº 413.494.058-33, técnica de enfermagem; brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, Avenida Cangaíba, nº 3564, apto. 74, Cangaíba, pelo valor de R\$18.280,00. Consta do título que a transmiamente apresentou a certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, código de controle nº E4F1.7A7E.C4C2.06AD, emitida em 06 de janeiro de 2019, por meio do sistema informatizado da Receita Federal do Brasil, que abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" a "d" do parágrafo único do artigo 11, da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991. Foi apresentada a guia de recolhimento do ITBI, relativa à transação nº 53886645-4, paga no Banco Santander, em 01 de abril de 2019, autenticação nº 76d6b74772ae934a327a7ab, no valor de R\$548,40.

O Escrevente


Marina Garcia Fogo
Escrevente AutORIZADA

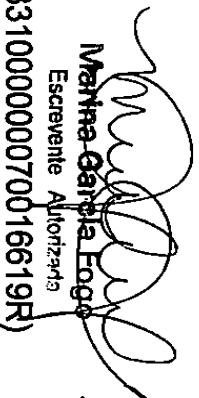
(Selo: 111294321000000070016519V)

AV.06/M.70.016, em 21 de junho de 2019

Prenotação nº 224.471, de 07 de junho de 2019

Procede-se à presente averbação, nos termos do artigo 31-E, inciso I, da Lei nº 4.591/64, para constar que fica extinto o regime de patrimônio de afetação sobre o imóvel objeto desta matrícula, ficando, em consequência, sem mais efeito o item "a" da averbação feita sob nº 01 na presente.

O Escrevente


Marina Garcia Fogo
Escrevente AutORIZADA

(Selo: 111294331000000070016619R)

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VHX6K-TNJAG-FXU7V-QCZ8R>



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2

1ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

DA COMARCA DE SÃO PAULO

CNS 11.129-4

São Paulo, 11 de novembro de 2022

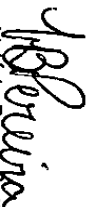
matrícula 70.016

ficha 03

AV.07/M.70.016, em 11 de novembro de 2022

Prenotação nº 264.952, de 04 de novembro de 2022

Nos termos do instrumento particular datado de 16 de setembro de 2022, com força de escritura pública, na forma das Leis nºs 4.380/64, 5.049/66 e 9.514/97, e à vista da certidão de dados cadastrais do imóvel IPTU - 2022, emitida por meio do sistema informatizado da Prefeitura desta Capital, em 18 de outubro de 2022, procede-se à presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula acha-se, atualmente, inscrito no cadastro municipal sob nº 059.002.1102-9.


Valéria Braga Pereira
Escrivente Autorizada

(Selo: 11129433100000807617322G)

R.08/M.70.016, em 11 de novembro de 2022

Prenotação nº 264.952, de 04 de novembro de 2022

Nos termos do instrumento particular mencionado na AV.07 supra, os proprietários **ROBSON BATISTA FALCÃO**, analista de DP, e sua mulher **DANIELA DE SOUZA RODRIGUES FALCÃO**, já qualificados, venderam o imóvel objeto desta matrícula a **MARCOS JOSE RODRIGUES**, RG nº 28681379, CPF nº 290.418.198-94, administrador, e sua mulher **LUCIANA CLARA DOS SANTOS RODRIGUES**, RG nº 360661075-SSP/SP, CPF nº 224.452.678-03, administradora, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Ruth de Mattos Amorim, nº 248, casa 02, Cangaíba, pelo valor de R\$30.000,00, que, juntamente com o imóvel objeto da matrícula nº 69.897, perfaz o valor total de R\$365.000,00. Foi apresentada a guia de recolhimento do ITBI, relativa à transação nº 54842299-0, paga no Banco Itaú, em 03 de outubro de 2022, controle nº 202210030413678, no valor de R\$964,57.

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VHX6K-TNJAG-FXU7V-QCZ8R>





Valide aqui
este documento

matrícula

70.016

ficha

03

versão

Valéria Braga Pereira

Escrevente Autorizada

(Selo: 1112943210000008076169227)

R.09/M.70.016, em 11 de novembro de 2022

Prenotação nº 264.952, de 04 de novembro de 2022

Nos termos do instrumento particular mencionado na AV.07 supra, os proprietários **MARCOS JOSE RODRIGUES** e sua mulher **LUCIANA CLARA DOS SANTOS RODRIGUES**, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com o imóvel objeto da matrícula nº 69.897, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, para garantia da dívida decorrente do financiamento concedido segundo as normas do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), no valor de R\$276.000,00, que deverá ser paga por meio de 420 parcelas mensais e sucessivas, calculadas em conformidade com o Sistema de Amortização Constante - SAC, à taxa anual de juros nominal de 8.6395% e efetiva de 8.9900% e mensal nominal de 0.7176% e efetiva de 0.7200%, reajustáveis na forma constante do título, correspondendo a primeira delas a R\$2.761,51, já incluídos juros e demais encargos, com vencimento previsto para o dia 17 de outubro de 2022. As partes contratantes ficaram subordinadas a outras cláusulas pactuadas no aludido instrumento.

Valéria Braga Pereira

Escrevente Autorizada

(Selo: 1112943210000008076170220)

AV.10/M.70.016, em 11 de novembro de 2022

Prenotação nº 264.952, de 04 de novembro de 2022



Continua na ficha 04



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO
CNS 11.129-4
São Paulo, 11 de novembro de 2022

matrícula 70.016
ficha 04

Nos termos do instrumento particular mencionado na AV.07 supra, procede-se à presente averbação para constar a emissão, sob a forma cartular, da **Cédula de Crédito Imobiliário Integral nº 1.4444.1924105-4**, série 0922, em 16 de setembro de 2022, representativa do crédito imobiliário, vinculado à alienação fiduciária objeto do registro feito sob nº 09 nesta matrícula.

Valéria Braga Pereira
Valéria Braga Pereira
Escrivente Autorizada

(Selo: 111294331000000807618222H)

AV.11/M.111294.2.0070016-18, em 25 de março de 2026

Prenotação nº 286.083, de 23 de maio de 2024

Nos termos do parágrafo único do artigo 2º do Provimento nº 143, de 25 de abril de 2023, do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, procede-se à presente averbação para constar que o Código Nacional de Matrícula (CNM) da presente corresponde ao nº 111294.2.0070016-18.

Mauro de Paula Junior
Mauro de Paula Junior
Escrivente Autorizado

(Selo: 111294331000000838944926L)

AV.12/M.111294.2.0070016-18, em 25 de março de 2026

Prenotação nº 286.083, de 23 de maio de 2024

Nos termos do inciso IV e do parágrafo 1º, letra "a", do artigo 440-AQ, Seção I do Capítulo IX, do Provimento nº 195, de 03 de junho de 2025, do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, procede-se à presente averbação para constar que o Código de Endereçamento Postal (CEP), correspondente ao imóvel objeto desta matrícula, é 03712-005.

Mauro de Paula Junior
Mauro de Paula Junior
Escrivente Autorizado



Continua no verso



Valide aqui
este documento

matrícula	ficha
111294.2.0070016-18	04
verso	

(Selo: 1112943310000008389450262)

AV.13/M.111294.2.0070016-18, em 25 de março de 2026

Prenotação nº 286.083, de 23 de maio de 2024

Nos termos do requerimento da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, firmado na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, em 11 de dezembro de 2025, recepcionado eletronicamente, procede-se à presente averbação, nos termos do artigo nº 26, parágrafo 7º da Lei Federal nº 9.514/97, para constar que tendo sido os fiduciários **MARCOS JOSE RODRIGUES** e sua mulher **LUCIANA CLARA DOS SANTOS RODRIGUES**, já qualificados, devidamente constituídos em mora, por meio do procedimento previsto no artigo nº 26, parágrafos 1º ao 4º da citada Lei, e tendo transcorrido o prazo legal, sem que tenha sido purgada a mora, a plena propriedade do imóvel objeto desta matrícula, juntamente com o imóvel objeto da matrícula nº 111294.2.0069897-18, deste Registro, ficam consolidados na pessoa da credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada. Foi apresentada a guia de recolhimento do ITBI, relativa à transação nº 56710404-4, paga na Caixa Econômica Federal, em 11 de março de 2026, chave de segurança nº 23701103261460785001313, no valor de R\$1.993.54.

Mauro de Paula Junior
Mauro de Paula Junior
Escrivente Autorizado

(Selo: 1112943310000008389441261)

AV.14/M.111294.2.0070016-18, em 25 de março de 2026

Prenotação nº 286.083, de 23 de maio de 2024

Nos termos da autorização da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, mencionada na AV.13 supra, fica cancelada a Cédula de Crédito Imobiliário nº **1.4444.1924105-4**, série **0922**, emitida em 16 de setembro de 2022, averbada sob nº 10 nesta matrícula.



Continua na ficha 05

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VHX6K-TNJAG-FXU7V-QCZ8R>



Valide aqui
este documento

PRO Nº 2

REGISTRO GERAL

17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

matrícula (CNM)

111294.2.0070016-18

ficha

05

São Paulo, 25 de março de 2026

Mauro de Paula Junior
Escrivente Autorizado

(Selo: 111294331000000838944326X)

CERTIFICO e dou fé que esta certidão de inteiro teor da matrícula contém a reprodução de todo seu conteúdo, bem como é cópia autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo primeiro do artigo 19, da Lei nº 6.015/73, sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP – Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, assim como comprovada a autoria e integridade, e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial (§ 11º do artigo 19 da Lei nº 6.015/73). CERTIFICO MAIS que nos termos do parágrafo único do artigo 2º do Provimento nº 143, de 25 de abril de 2023, do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, a matrícula objeto da presente certidão passa a possuir o número 111294.2.0070016-18 como Código Nacional de Matrícula (CNM).

São Paulo, 25 de março de 2026.

Eu, (a) VINICIUS SOUZA BERALDO, ESCRIVENTE AUTORIZADO, assino.

Certidão já cotada no título

286083

Selo: 1112943C30000008389446267

Protocolo

286083

Consulte a autenticidade em <https://selodigital.tjsp.jus.br/>

25/03/2026



Rua Japurá nº 43 - 1º Subsolo - Bela Vista, São Paulo - CEP 01319.030 - Tel. (11) 3105-5725

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VHX6K-TNJAG-FXU7V-QCZ8R>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VHX6K-TNJAG-FXU7V-QCZ8R>

Valide aqui
este documento



EM BRANCO