

LIVRO N.º 2 - REGISTRO

GERAL

matrícula

264.419

ficha

01

São Paulo, 31 de Agosto de 2022

**6º REGISTRO**
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULOCNS nº
14293-5

Oficial Rafael R. Gruber

IMÓVEL: O apartamento nº 506, em construção, localizado no 5º pavimento da Torre - A, integrante do empreendimento denominado "PROJETO IMOBILIÁRIO E 77", situado na Avenida Sapopemba, parte da Gleba nº 01, no 26º Subdistrito - Vila Prudente, com a área privativa total de 37,180m², área comum de 19,604m² (sendo área coberta de 11,583m² e 8,021m² de área descoberta), perfazendo a área total de 56,784m², correspondendo a fração ideal de terreno 11,868m² e o coeficiente de proporcionalidade de 0,294723791299614% no solo e nas demais partes do condomínio. O terreno onde será construído o referido empreendimento, encerra uma área de 4.026,96m².

PROPRIETÁRIO: PROJETO IMOBILIÁRIO E 77 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 32.310.185/0001-27, com sede na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, 7º andar, conjunto 72, Sala 86 E, Vila Olímpia, na cidade de São Paulo, SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.8M.121.962 feito em 19 de maio de 2021, e Matrícula 244.043 feita em 06 de agosto de 2021, ambos desta Serventia.

CONTRIBUINTE: 117.411.0145-9, em área maior.

Selo Digital: 1429353F1000000084189522A

Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

AV.1 - ENQUADRAMENTO - Averbado em 31 de agosto de 2022 - Protocolo nº 783.404 de 23/08/2022 - Do requerimento datado de 05 de junho de 2021, e do alvará de aprovação e execução de edificação nova nº 2021/02164-00, publicado em 15 de abril de 2021, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel objeto desta é destinado a habitação de interesse social - HIS 2, sendo as unidades destinadas à famílias com renda familiar mensal estipulado em lei, não podendo ultrapassar 6 salários mínimos, conforme prevê art. 46, III, da Lei Municipal nº 16.050/2014 e art. 1º, §1º, II, do Decreto Municipal nº 59.885/2020.

(Selo Digital:142935331000000084189622W)

Carlos Eduardo Moraes de Brito - Escrevente Autorizado

AV.2 - TRANSPORTE - Averbado em 31 de agosto de 2022 - Protocolo nº 783.404 de 23/08/2022 - a) De acordo com a averbação nº 4, feita em 06 de agosto de 2021, verifica-se que a incorporação de condomínio do empreendimento denominado "Projeto Imobiliário e 77", 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 20 de outubro de 2021, com força de escritura pública, na forma da Lei nº 4.380/64, e do artigo 38 da Lei nº 9.514/97, e do Programa Casa Verde e Amarela, registrada sob nº 6 em 12 de novembro de 2021, na matrícula nº 244.043, desta Serventia, para garantia da dívida no valor de **R\$37.852.024,00**, 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.

continua no verso

matrícula

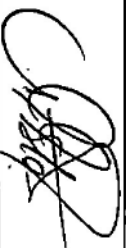
264.419

ficha

01

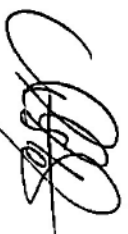
verso

(Selo Digital:1429353F10000000841897226)

Carlos Eduardo Moraes de Brito - Escrevente Autorizado

AV.3 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA - Averbado em 31 de agosto de 2022 - Protocolo nº 783.404 de 23/08/2022 - Pelo instrumento particular datado de 28 de julho 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 6 na matrícula nº 244.043, deste Cartório, e mencionada na AV.2 da presente, tão somente com relação ao imóvel objeto desta.

(Selo Digital:142935331000000084189822S)

Carlos Eduardo Moraes de Brito - Escrevente Autorizado

R.4 - COMPRA E VENDA - Registrado em 31 de agosto de 2022 - Protocolo nº 783.404 de 23/08/2022 - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.3 desta, a proprietária **PROJETO IMOBILIÁRIO E 77 SPE LTDA.**, inscrita na JUCESP sob NIRE nº 35235420050, já qualificada, **TRANSMITIU por VENDA** feita a **RAFAEL JACINO SPERNEGA**, brasileiro, auxiliar administrativo, RG nº 35.729.242-X-SSP/SP, CPF nº 386.241.838-39, divorciado, residente e domiciliado na Rua Doutor José Higino, nº 454, Vila Oratório, na cidade de São Paulo, SP, a fração ideal do terreno a que corresponderá a unidade autônoma objeto desta ficha, sendo a construção custeada pelo adquirente, pelo preço de **R\$29.118,71**, referente ao valor da fração ideal do terreno e de R\$230.000,00 o valor da aquisição da unidade autônoma mencionada.

(Selo Digital:142935321000000084189922S)

Carlos Eduardo Moraes de Brito - Escrevente Autorizado

R.5 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Registrado em 31 de agosto de 2022 - Protocolo nº 783.404 de 23/08/2022 - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.3 desta, **RAFAEL JACINO SPERNEGA**, divorciado, já qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto desta ficha, 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\$1.323,04, com as taxas de juros e reajuste dos encargos mencionados no título, vencendo-se a primeira em 01 de setembro de 2022, 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\$230.000,00.

(Selo Digital:142935321000000084190022H)

Carlos Eduardo Moraes de Brito - Escrevente Autorizado

AV.6/264.419 - TRANSFORMAÇÃO FICHA - Averbado em 21 de fevereiro de 2024 - Protocolo nº 829.616 de 29/01/2024 - Tendo em vista a conclusão das obras, e a especificação de condomínio do empreendimento denominado **"PROJETO IMOBILIÁRIO E 77"**, situado na Avenida Sapopemba, nº 7.595, esta ficha passa a constituir a matrícula nº 264419, que corresponde ao apartamento nº 506, da Torre A.

continua na ficha 2

LIVRO N.º 2 - REGISTRO

GERAL

matrícula

264.419

ficha

02

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

Oficial Rafael R. Gruber

CNS n.º
14293-5**São Paulo, 21 de Fevereiro de 2024**

CNM 142935.2.0264419-12

(Selo Digital: 1429353310000001165923240)

Daniel Ribas Gelsomini,

Substituto do Oficial

Thais de Melo Alves - Escrevente Autorizada

R.7/264.419 - COMPLEMENTO REGISTRO - Registrado em 21 de fevereiro de 2024 - Protocolo nº 829.616 de 29/01/2024 - Do requerimento datado de 15 de janeiro de 2024, faço o presente em complemento ao registro nº 4 desta matrícula, no qual a incorporadora, ora instituidora, **PROJETO IMOBILIÁRIO E 77 SPE LTDA.**, já qualificada, transmitiu a título de **VENDA** a **RAFAEL JACINO SPERNEGA**, divorciado, já qualificado, pelo preço de **R\$230.000,00**, 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: 14293533210000001165924240)

Daniel Ribas Gelsomini

Substituto do Oficial

Thais de Melo Alves - Escrevente Autorizada

AV.8/264.419 - CANCELAMENTO - Averbado em 21 de fevereiro de 2024 - Protocolo nº 829.616 de 29/01/2024 - Fica sem efeito a referência ao regime de afetação mencionado na AV.2 desta, em virtude da transmissão realizada conforme R.4 desta matrícula.

(Selo Digital: 142935331000000116592524W)

Daniel Ribas Gelsomini

Substituto do Oficial

Thais de Melo Alves - Escrevente Autorizada

AV.9/264.419 - PENHORA - Averbado em 17 de outubro de 2025 - Protocolo nº 896.020 de 06/10/2025 - Da certidão de penhora expedida pelo sistema Penhora Online, datada de 06 de outubro de 2025, auto realizado em 18 de agosto de 2025, expedida nos autos da ação de Execução Civil, ordem nº 1073328-34.2023.8.26.0100, processados perante o Juízo de Direito do 14º Office Civil do Foro Central, desta Capital, movida por **PROJETO IMOBILIÁRIO E 77 LTDA.**, CNPJ nº 32.310.185/0001-27, em face de **RAFAEL JACINO SPERNEGA**, CPF nº 386.241.838-39, constando ainda como terceira: **ODIN MOTORES INDUSTRIAIS E SERVIÇOS LTDA.**, CNPJ nº 10.205.047/0001-45, os direitos e obrigações decorrentes da alienação fiduciária registrada sob nº 5 e mencionada no registro nº 7 desta matrícula foram **PENHORADOS**, para garantia da dívida no valor **R\$74.743,87**, tendo sido nomeado depositário: **RAFAEL JACINO SPERNEGA**, já qualificado.

(Selo Digital: 142935331000000160221925B)

Giovanni Dias de Carvalho - Escrevente Autorizado

AV.10/264.419 - CONTRIBUINTE - Averbado em 11 de maio de 2026 - Protocolo nº 908.566 de 28/01/2026 - Do requerimento datado de 13 de abril de 2026, e da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026, expedida via Internet em 16 de abril 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 **117.411.0567-5**.

continua no verso

matrícula
264.419ficha
02
verso

CNM 142935.2.0264419-12

(Selo Digital:142935331000000175746826M)


Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

AV.11/264.419 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Averbado em 11 de maio de 2026 - Protocolo nº 908.566 de 28/01/2026 - Do mesmo requerimento mencionado na AV.10 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 o devedor fiduciante RAFAEL JACINO SPERNEGA, divorciado, já qualificado, 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\$243.308,30**, a qual deverá providenciar o disposto no artigo 27 e seus parágrafos da Lei nº 9.514/97.**

(Selo Digital:142935331000000175746926K)


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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
264419

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

908566
Pedido n.º 908566

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, segunda-feira, 11 de maio 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: 1429353C30000001757475267



EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 23F5Z-ACRKH-6QSJR-YW3HC

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/23F5Z-ACRKH-6QSJR-YW3HC>

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

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