

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERALmatrícula
270.040ficha
01**6º REGISTRO**
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. GruberCNS n.º
14293-5**São Paulo, 3 de Maio de 2023**

IMÓVEL: O apartamento nº 302, em construção, localizado no 3º andar/pavimento, do empreendimento denominado "INFLUENCE IPIRANGA – CONDOMÍNIO INDEPENDÊNCIA IPIRANGA", situado na Rua Palmares, nº 121, no 18º Subdistrito – Ipiranga, com a área privativa coberta edificada de 35,120m², a área comum coberta edificada de 9,405m², a área total edificada de 44,525m², a área comum descoberta de 8,904m², a área construída + descoberta de 53,429m², a fração ideal no solo de 0,004900, e a porcentagem de 0,4900. O terreno onde será construído o referido empreendimento encerra uma área de 3.074,73m².

PROPRIETÁRIA: NAPOLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 21.596.349/0001-08, NIRE nº 31210304494, com sede na Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, na cidade de Belo Horizonte, MG.

REGISTRO ANTERIOR: R.42/M.75.256 feito em 01 de março de 2019, e matrícula nº 242.046 feita em 15 de dezembro de 2020, ambas deste Registro de Imóveis.

CONTRIBUINTE: 044.003.0043-9, em área maior.

(Selo Digital:1429353F10000000980866231)

Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

Nathalia Rodrigues Coelho
Escrevente Autorizada

AV.1 - ENQUADRAMENTO - Averbado em 03 de maio de 2023 - Protocolo nº 803.296 de 18/04/2023 - Do requerimento datado de 10 de fevereiro de 2021, e do alvará de aprovação de edificação nova nº 2020/10869-00, emitido em 09 de dezembro de 2020, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel objeto desta ficha 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, II, da Lei Municipal nº 16.050/2014 e art. 1º, §1º, I, b, do Decreto Municipal nº 59.885/2020.

(Selo Digital:142935331000000098086723N)

Denise Manguiera Ramalho - Escrevente Autorizada

AV.2 - TRANSPORTE - Averbado em 03 de maio de 2023 - Protocolo nº 803.296 de 18/04/2023 - 1) De acordo com a averbação nº 3 feita em 25 de março de 2021 na matrícula nº 242.046 deste Registro de Imóveis, verifica-se que a incorporação de condomínio edifício do empreendimento denominado "INFLUENCE IPIRANGA – CONDOMÍNIO INDEPENDÊNCIA IPIRANGA", foi submetida ao regime de afetação, conforme previsto no artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/1964, com redação dada pela Lei nº 10.931/2004; e 2) De acordo com a averbação nº 5 feita em 25 de março de 2021 na matrícula nº 242.046 deste Registro de Imóveis, verifica-se que, nos termos do requerimento datado de 15 de janeiro de 2021, do Parecer Técnico nº 084/16/CA, emitido em 09 de dezembro de 2016, pela CETESB - Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental, inscrita no CNPJ/MF sob nº 43.776.491/0001-70, com sede nesta Capital, na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, Alto de Pinheiros, expedido no processo nº 45/00317/13, e do Parecer Técnico nº 75/GTAC/2019, emitido em 13 de março de 2019, pela Secretaria do Verde e do Meio Ambiente - Prefeitura da Cidade de São Paulo, o terreno onde será construído o empreendimento denominado "INFLUENCE IPIRANGA – CONDOMÍNIO INDEPENDÊNCIA IPIRANGA", encontra-se contaminado por arsênio, níquel, PAHs e cresóis no solo acima do valor da intervenção. Na água subterrânea foram observadas concentrações de VOCs e PAHs acima

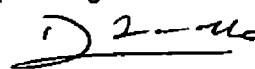
continua no verso

Matricula 242046 - Ap.0302

matrícula
270.040ficha
01
verso

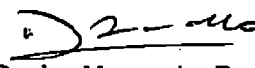
dos valores de intervenção, tendo as seguintes coordenadas UTM (Sirgas 2000/23K): V1: 336784 E, 7391065 S; V2: 336937 E, 7391130 S; V3: 336981 E, 7391033 S; V4: 336830 E, 7390963 S. Também foi observada a fase livre de óleo. Na avaliação de risco foram observados riscos acima dos níveis aceitáveis relacionados à inalação de vapores em ambientes fechados e ingestão/contato dérmico de água subterrânea e, no solo ingestão, e contato dérmico; e 3) De acordo com o registro nº 7 feito em 29 de março de 2023 na matrícula nº 242.046 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 27 de fevereiro de 2023, com força de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, para garantia da dívida no valor de **R\$18.500.000,00**, pagável na forma e com as demais cláusulas e condições constantes no referido instrumento, tendo como credora a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF.

(Selo Digital:1429353F1000000098086823X)

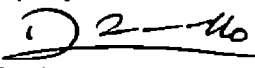

Denise Manguiera Ramalho - Escrevente Autorizada

AV.3 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA - Averbado em 03 de maio de 2023 - **Protocolo nº 803.296 de 18/04/2023** - Pelo instrumento particular datado de 11 de abril de 2023, com força de escritura pública, na forma das Leis nºs 4.380/64, 9.514/97 e MPV nº 1.162/2023, a credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, autorizou o cancelamento parcial da hipoteca registrada sob nº 7 na matrícula nº 242.046 deste Registro de Imóveis, e mencionada na AV.2 da presente, tão somente com relação ao imóvel objeto desta.

(Selo Digital:142935331000000098086923J)


Denise Manguiera Ramalho - Escrevente Autorizada

R.4 - COMPRA E VENDA - Registrado em 03 de maio de 2023 - **Protocolo nº 803.296 de 18/04/2023** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.3 desta, a proprietária **NAPOLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, **TRANSMITIU** por **VENDA** feita a **MICHELLI DE SOUZA RIBEIRO**, brasileira, servidora pública estadual, RG nº 429998089-SSP /SP, CPF nº 340.312.308-18, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua Conde de Sarzedas, nº 625, Cs 2, Pastoril, na cidade de Ribeirão Pires, SP, a fração ideal do terreno a que corresponderá a unidade autônoma objeto desta ficha, pelo preço de **R\$53.164,95**, referente ao valor da fração ideal do terreno e de **R\$250.000,00** o valor da aquisição da unidade autônoma mencionada.


Denise Manguiera Ramalho - Escrevente Autorizada

R.5 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Registrado em 03 de maio de 2023 - **Protocolo nº 803.296 de 18/04/2023** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.3 desta, **MICHELLI DE SOUZA RIBEIRO**, solteira, maior, já qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto desta ficha, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, para garantia da dívida do valor de **R\$200.000,00**, a ser paga por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, no valor de **R\$1.487,34**, com as taxas de juros e reajuste dos encargos mencionados no título, vencendo-se a primeira em 11 de maio de 2023, estando as demais cláusulas, termos e condições, constantes do título. Origem dos Recursos: FGTS/União. Programa Minha Casa, Minha Vida. A avaliação do imóvel para fins de Leilão Público é de R\$250.000,00.

continua na ficha 2

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERALmatrícula
270.040ficha
02**6º REGISTRO**
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. GruberCNS n.º
14293-S**São Paulo, 3 de Maio de 2023**

(Selo Digital:1429353210000000980871230)

Denise Manguera Ramalho - Escrevente Autorizada

AV.6/270.040 - TRANSPORTE - Averbado em 29 de agosto de 2024 - **Protocolo nº 848.956 de 30/07/2024** - a) Da averbação nº 10 feita em 29 de agosto de 2024, em complemento a averbação nº 2 feita em 25 de março de 2021, ambas na matrícula nº 242.046 deste Registro de Imóveis, e do certificado de conclusão parcial nº 42283-24-SP-CCE, publicado em 04 de julho de 2024, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que 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; e b) Da averbação nº 8 feita em 27 de fevereiro de 2024, na matrícula nº 242.046 deste Registro de Imóveis, verifica-se que do anexo/carta nº 005/2024/ECRU, datado de 15 de janeiro de 2024 e do termo de reabilitação para o uso declarado nº 2366/2024, de mesma data, expedidos pela CETESB, completados com os requerimentos datados de 15 de janeiro de 2024 e 15 de fevereiro de 2024, e com base na Informação Técnica nº 174/2023/ECRU, apensada ao Processo Digital CETESB.015299/2018-32, o imóvel objeto desta 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: 336.784 mE; 7.391.065 mS. 336.937 mE; 7.391.130 mS. 336.981 mE; 7.391.033 mS. 336.830 mE; 7.390.963 mS. Profundidade: 16m; Área: 16.332m²; Volume: 261.312m³.

(Selo Digital:1429353F1000000130202724Z)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

AV.7/270.040 - TRANSFORMAÇÃO FICHA - Averbado em 29 de agosto de 2024 - **Protocolo nº 848.956 de 30/07/2024** - Tendo em vista a conclusão das obras, e a especificação de condomínio do empreendimento denominado **"INFLUENCE IPIRANGA - CONDOMÍNIO INDEPENDÊNCIA IPIRANGA"**, situado na Rua Palmares, nº 121, esta ficha passa a constituir a matrícula nº 270040, que corresponde ao apartamento nº 302.

(Selo Digital:142935331000000130202824L)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

R.8/270.040 - COMPLEMENTO REGISTRO - Registrado em 29 de agosto de 2024 - **Protocolo nº 848.956 de 30/07/2024** - Do requerimento datado de 04 de julho de 2024, faço o presente em complemento ao registro nº 4 desta matrícula, no qual a incorporadora, ora instituidora, **NAPOLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, transmitiu a título de **VENDA** a **MICHELLI DE SOUZA RIBEIRO**, solteira, maior, já qualificada, pelo preço de **R\$250.000,00**, 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.

continua no verso

matrícula
270.040ficha
02
verso

(Selo Digital:142935321000000130202924L)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

AV.9/270.040 - CANCELAMENTO - Averbado em 29 de agosto de 2024 - **Protocolo nº 848.956 de 30/07/2024** - 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:1429353310000001302030240)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

AV.10/270.040 - CONTRIBUINTE - Averbado em 06 de maio de 2026 - **Protocolo nº 908.267 de 26/01/2026** - Do requerimento datado de 22 de abril de 2026, e da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026, expedida via internet em 29 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 **044.003.0281-4**.

(Selo Digital:142935331000000175374326W)

Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

AV.11/270.040 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Averbado em 06 de maio de 2026 - **Protocolo nº 908.267 de 26/01/2026** - 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 a devedora fiduciante **MICHELLI DE SOUZA RIBEIRO**, 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\$260.598,41**, a qual deverá providenciar o disposto no artigo 27 e seus parágrafos da Lei nº 9.514/97.

(Selo Digital:142935331000000175374426U)

Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

matrícula
270040**6º REGISTRO**
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Oficial Rafael R. Gruber



Pedido nº 908267

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, quarta-feira, 6 de maio 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\$ 45,88	R\$ 13,04	R\$ 8,92	R\$ 2,41	R\$ 3,15	R\$ 2,20	R\$ 0,94	R\$ 76,54

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: 1429353C30000001753745268



EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: EUYQZ-TGCPE-6E49U-LKX6V

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/EUYQZ-TGCPE-6E49U-LKX6V>

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

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