

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERALmatrícula -
282.990ficha -
01**São Paulo, 16 de Maio de 2023****6º REGISTRO**
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. GuberCNS nº
14293-5

IMÓVEL: O apartamento nº 1106, em construção, localizado no 11º pavimento, do empreendimento denominado "**METROCASA VILA EMA II**", situado na Avenida Vila Ema, nº 4.125, no **26º Subdistrito – Vila Prudente**, com a área privativa coberta de 25,1400m², a área comum (divisão não proporcional) de 10,4561m², a área comum (divisão proporcional) de 0,1132m², a área total de 35,7093m², e a fração ideal de 0,0055902. O terreno onde será construído o referido empreendimento encerra uma área de 784,91m².

PROPRIETÁRIA: **SPE EMPREENDIMENTO VILA EMA II LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 35.344.542/0001-66, NIRE nº 35.235.682.992, com sede na Avenida São Luís, nº 50, 37º andar, conjunto nº 372-A, República, na cidade de São Paulo, SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.15/M.16.298 feito em 14 de setembro de 2022, e matrícula nº 251.936 feita em 27 de setembro de 2022, ambas deste Registro de Imóveis.

CONTRIBUINTE: 117.309.0040-1, em área maior.

(Selo Digital:1429353F100000009872023B)

Nathalia Rodrigues Coelho
Escrivente Autorizada

Daniel Ribas Geischni - Substituto do Oficial

AV.1 - ENQUADRAMENTO - Averbado em 16 de maio de 2023 - **Protocolo nº 803.471 de 19/04/2023** - Do memorial de incorporação datado 23 de agosto de 2022, e do alvará de aprovação e execução de edificação nova nº 2021/07058-00, publicado em 06 de novembro 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, II, da Lei Municipal nº 16.050/2014 e art. 1º, §1º, I, b, do Decreto Municipal nº 59.885/2020.

(Selo Digital:142935331000000098872123X)

Marcus Vinicius Delfino Feliberto de Carvalho – Escrevente Autorizado

AV.2 - TRANSPORTE - Averbado em 16 de maio de 2023 - **Protocolo nº 803.471 de 19/04/2023** - 1) De acordo com averbação nº 4 feita em 27 de setembro de 2022 na matrícula nº 251.936 deste Registro de Imóveis, verifica-se que a incorporação de condomínio edilício do empreendimento denominado "METROCASA VILA EMA II", 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 registro nº 6 feito em 10 de janeiro de 2023 na matrícula nº 251.936 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 31 de outubro de 2022, com força de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, e artigo 38 da Lei 9.514/97, para garantia da dívida no valor de **R\$12.257.506,06**, 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.

continua no verso

matrícula
282.990ficha
01
verso

(Selo Digital:1429353F10000000988722237)

Marcus Vinicius Delfino Felberto de Carvalho – Escrevente Autorizado

AV.3 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA - Averbado em 16 de maio de 2023 - **Protocolo nº 803.471 de 19/04/2023** - Pelo instrumento particular datado de 22 de março de 2023, com força de escritura pública, na forma das Leis nºs 4.380/64, 9.514/97 e MPV nº 1.162/23, a credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, autorizou o **cancelamento parcial da hipoteca** registrada sob nº 6 na matrícula nº 251.936 deste Registro de Imóveis, e mencionada na AV.2 da presente, **tão somente com relação ao imóvel objeto desta.**

(Selo Digital:1429353310000000988723237)

Marcus Vinicius Delfino Felberto de Carvalho – Escrevente Autorizado

R.4 - COMPRA E VENDA - Registrado em 16 de maio de 2023 - **Protocolo nº 803.471 de 19/04/2023** - Pelo mesmo instrumento Particular mencionado na AV.3 desta, a proprietária **SPE EMPREENDIMENTO VILA EMA II LTDA.**, já qualificada, **TRANSMITIU** por **VENDA** feita a **RAIMUNDO NONATO BRASILINO DA SILVA**, brasileiro, trabalhador de construção civil, RG nº 484330408-SSP/SP, CPF nº 248.104.248-47, solteiro, maior, residente e domiciliado na Rua Conego Xavier, nº 30, Cidade Nova Heliópolis, na cidade de São Paulo, SP, a fração ideal do terreno a que corresponderá a unidade autônoma objeto desta ficha, pelo preço de **R\$25.156,08**, referente ao valor da fração ideal do terreno e de R\$184.800,00 o valor da aquisição da unidade autônoma mencionada. Sendo R\$28.768,00, o valor do desconto concedido pelo FGTS/União

(Selo Digital:1429353210000000988724237)

Marcus Vinicius Delfino Felberto de Carvalho – Escrevente Autorizado

R.5 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Registrado em 16 de maio de 2023 - **Protocolo nº 803.471 de 19/04/2023** - Pelo mesmo instrumento Particular mencionado na AV.3 desta, **RAIMUNDO NONATO BRASILINO DA SILVA**, solteiro, maior, já qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto desta ficha, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, para garantia da dívida do valor de **R\$98.164,93**, a ser paga por meio de 331 prestações mensais e sucessivas, no valor de R\$567,64, com as taxas de juros e reajuste dos encargos mencionados no título, vencendo-se a primeira em 21 de abril 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\$227.000,00.**

(Selo Digital:142935321000000098872523R)

Marcus Vinicius Delfino Felberto de Carvalho – Escrevente Autorizado

AV.6/282.990 - TRANSPORTE - Averbado em 08 de outubro de 2025 - **Protocolo nº 892.581 de 10/09/2025** - Da averbação nº 7 feita em 08 de outubro de 2025, em complemento a averbação nº 3 feita em 27 de setembro de 2022, ambas na matrícula nº 251.936, e certificado de conclusão nº 2025-80346-00, publicado em 18 de agosto de 2025, pela Prefeitura 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

continua na ficha 2

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERALmatrícula
282.990ficha
02**6º REGISTRO**
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. GruberCNS n.º
14293-5**São Paulo, 8 de Outubro de 2025**

CNM 142935.2.0282990-74

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.
(Selo Digital:1429353F1000000159476825R)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

AV.7/282.990 - TRANSFORMAÇÃO FICHA - Averbado em 08 de outubro de 2025 - **Protocolo nº 892.581 de 10/09/2025** - Tendo em vista a conclusão das obras, e a especificação de condomínio do empreendimento denominado "**METROCASA VILA EMA II**", localizado na Avenida Vila Ema, nº 4.125, esta ficha passa a constituir a matrícula nº 282.990, que corresponde ao apartamento nº 1106.
(Selo Digital:142935331000000159476925D)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

R.8/282.990 - COMPLEMENTO REGISTRO - Registrado em 08 de outubro de 2025 - **Protocolo nº 892.581 de 10/09/2025** - Do requerimento datado de 05 de setembro de 2025, faço o presente em complemento ao registro nº 4 desta matrícula, no qual a incorporadora, ora instituidora, **SPE EMPREENDIMENTO VILA EMA II LTDA.**, já qualificada, transmitiu a título de **VENDA** a **RAIMUNDO NONATO BRASILINO DA SILVA**, solteiro, maior, já qualificado, pelo preço de R\$184.800,00, o apartamento objeto desta matrícula, vinculado indissoluvelmente 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:142935321000000159477025W)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

AV.9/282.990 - CANCELAMENTO - Averbado em 08 de outubro de 2025 - **Protocolo nº 892.581 de 10/09/2025** - 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:142935331000000159477125S)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

AV.10/282.990 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Averbado em 11 de junho de 2026 - **Protocolo nº 910.136 de 10/02/2026** - Do requerimento datado de 12 de maio de 2026, 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 **RAIMUNDO NONATO BRASILINO DA SILVA**, solteiro, maior, 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\$237.450,95**, a qual deverá providenciar o disposto no artigo 27 e seus parágrafos da Lei nº 9.514/97.

continua no verso

CNM 142935.2.0282990-74

matrícula
282.990

ficha
02
verso

CNM 142935.2.0282990-74

(Selo Digital:142935331000000179203926S)


Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
282990

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

910136
Pedido nº 910136

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, quinta-feira, 11 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: 1429353C3000000179204026P



EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 64WNQ-7AK9K-4BRNG-J929H

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/64WNQ-7AK9K-4BRNG-J929H>

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

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