

Certidão Eletrônica

CNM: 113282.2.0168430-20



168.430

**3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO - CNS 11.328-2****LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA FICHA DATA

CNM

168.430**01****16/10/2023****113282.2.0168430-20**

IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 206, localizado no 2º pavimento da TORRE "A" do empreendimento denominado "PROJETO IMOBILIÁRIO E 74", situado à Rua José Conhago Pomare, nº 107, no 8º Subdistrito - Santana, contendo a área privativa de 42,720m², área comum de 43,725m² (coberta de 33,049m² + 10,676m² descoberta), já incluído o direito a utilização de 01 (uma) vaga de automóvel localizada na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 86,445m², correspondendo à fração ideal de 15,47030013m² no terreno e coeficiente de proporcionalidade de 0,352790%. **CONTRIBUINTE MUNICIPAL:** 071.518.0054-1 (AM)

PROPRIETÁRIA:- PROJETO IMOBILIÁRIO E 74 SPE LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, 7º andar, conjunto 72, sala 74E, inscrita no CNPJ nº 29.732.566/0001-90, NIRE: 35235182647.

REGISTRO ANTERIOR:- R.524, feito em 16 de outubro de 2.023, na matrícula nº 51.616, desta Serventia. (Bárbara de Cássia Carnaes Gaia Cossa, Escrevente habilitada - André Shodi Hirai, Oficial Substituto).-

Selo Digital: 1132823110000000580520233

Av.1:- 16/10/2023 - **Prenotação nº 510.107 de 21/09/2023.-**

Constam na matrícula nº 51.616, além de outros, os seguintes atos relacionados ao empreendimento "PROJETO IMOBILIÁRIO E 74", a saber: a) Registrada sob nº 03, em 13/02/1989: servidão administrativa de passagem de tubulações, instituída em caráter irrevogável e irretroatável, a favor da Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo-SABESP, inscrita no CNPJ nº 43.776.517/0001-80, pelo valor de Cz\$ 880.944,00, com a área total de 226,80m², destacada do imóvel objeto da referida matrícula; b) Averbado sob nº 10, em 23/12/2019: regime de afetação, nos termos do Art.31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64, com redação dada pelo Art.53, da Lei nº 10.931/04; c) Registrada sob nº 16, em 06/05/2021: hipoteca constituída pela proprietária, nos termos do instrumento particular de 25 de março de 2.021, a favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, em garantia da abertura de crédito no valor de R\$ 41.673.788,76, para construção, pagável na forma constante do título, e que se estende ao imóvel desta matrícula; d) Averbada sob nº 17, em 06/05/2021: além da garantia hipotecária constituída (item c), a devedora deu à credora, em cessão fiduciária os direitos creditórios decorrentes da comercialização de cada uma das unidades autônomas. (Bárbara de Cássia Carnaes Gaia Cossa, Escrevente habilitada - André Shodi Hirai, Oficial Substituto).-

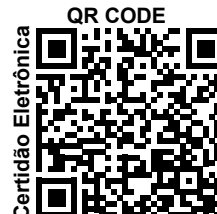
Selo Digital: 1132823310000000579998231

Continua no verso

179908



1341695



CNM: 113282.2.0168430-20



MATRÍCULA

168.430

FICHA

01

verso

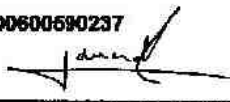
CNM

113282.2.0168430-20

Av.2:- 12/12/2023 - Prenotação nº 513.333 de 01/12/2023.-

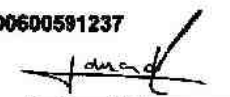
Fica cancelada a cessão fiduciária referida na Av.1, nesta matrícula, tão somente com relação ao imóvel da presente, de conformidade com a autorização dada pela credora, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, nos termos do instrumento particular datado de 31 de outubro de 2.023, com caráter de escritura pública, nos termos do artigo 61, e seus parágrafos da Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966, e Lei 9.514, de 20 de novembro de 1.997, e no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida-PMCMV, na forma da Lei 14.620 de 13 de julho de 2.023.- (Eduardo Nishi Rangel, Escrevente Habilitado - Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado).-

Selo Digital: 1132823310000000600590237

 - **Av.3:- 12/12/2023 - Prenotação nº 513.333 de 01/12/2023.-**

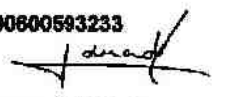
Fica cancelada a hipoteca referida na Av.1, nesta matrícula, tão somente com relação ao imóvel da presente, de conformidade com a autorização dada pela credora, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, nos termos do mesmo instrumento particular que deu origem à Av.2.- (Eduardo Nishi Rangel, Escrevente Habilitado - Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado).-

Selo Digital: 1132823210000000600591237

 - **R.4:- 12/12/2023 - Prenotação nº 513.333 de 01/12/2023.-**

Pelo mesmo instrumento particular que deu origem à Av.2, a proprietária PROJETO IMOBILIÁRIO E 74 SPE LTDA, já qualificada, transmitiu por venda feita a: 1) ITAMAR BARBOSA DE ANDRADE, administrador, CPF. nº 408.340.788-30, residente na Rua Juan Aldama, nº 103, aptº 31; e, 2) LIVIA NASCIMENTO SILVA, psicóloga, CPF. nº 359.259.548-23, residente na Avenida Coronel Manuel Py. nº 434, casa 3, brasileiros, solteiros, maiores, e domiciliados nesta Capital, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 336.635,98, satisfeito da seguinte forma: R\$ 90.939,62, com recursos próprios, e R\$ 245.696,36, com recursos da alienação fiduciária adiante mencionada.- (Eduardo Nishi Rangel, Escrevente Habilitado - Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado).-

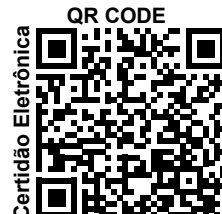
Selo Digital: 1132823210000000600593233

 - **R.5:- 12/12/2023 - Prenotação nº 513.333 de 01/12/2023.-**

Continua na ficha 02



1341695



CNM: 113282.2.0168430-20



168.430

**3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO - CNS 11.328-2****LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA

FICHA

CNM

168.430**02****113282.2.0168430-20**

Pelo mesmo instrumento particular que deu origem à Av.2, os proprietários constantes do R.4: 1) **ITAMAR BARBOSA DE ANDRADE**; e, 2) **LIVIA NASCIMENTO SILVA**, solteiros, maiores, já qualificados, **alienaram fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula**, avaliado em R\$ 384.000,00, para efeito do previsto no artigo 24, inciso VI, da Lei Federal nº 9.514/97, transferindo sua propriedade resolúvel a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília – DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, CNPJ. nº 00.360.305/0001-04, para garantia da importância de R\$ 245.696,36, pagável por meio de 420 prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira em 01 de dezembro de 2.023, e demais cláusulas e condições constantes do título digitalizado em 01/12/2.023. Conforme declaração apresentada nesta Serventia, **trata-se de 1ª aquisição pelo Sistema Financeiro da Habitação – SFH.** - (Eduardo Nishi Rangel, Escrevente Habilitado - Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado).-

Selo Digital: 1132823210000000600562235

Av.6:- 12/05/2026 - Prenotação nº 553.031 de 06/02/2026.-

Procedo esta averbação “ex-officio”, por força do disposto no art. 440-AQ, § 1º, letra “a”, do Provimento nº 149/2023 do CNJ, para ficar constando que o Código de Endereçamento Postal – CEP do imóvel objeto desta matrícula é **02433-060**. (Caroline de Souza Caleguer Machado, Escrevente Habilitada - Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado).-

Selo Digital: 113282331000000091568226M

Av.7:- 12/05/2026 - Prenotação nº 553.031 de 06/02/2026.-

Do requerimento datado de 22 de abril de 2.026, e da certidão emitida em 06 maio de 2.026, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que, o imóvel objeto desta matrícula, é atualmente cadastrado através do **Contribuinte Municipal nº 071.518.0473-3.** - (Caroline de Souza Caleguer Machado, Escrevente Habilitada - Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado).-

Selo Digital: 113282331000000091568326K

Av.8:- 12/05/2026 - Prenotação nº 553.031 de 06/02/2026.-

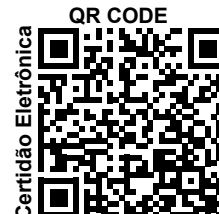
Pelo requerimento datado de 06 de fevereiro de 2.026, subscrito pela credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, instruído com as intimações feitas aos fiduciários 1) **ITAMAR BARBOSA DE ANDRADE**, 2) **LIVIA NASCIMENTO SILVA**, solteiros, maiores,

Continua no verso.

182313



1341695



CNM: 113282.2.0168430-20



MATRÍCULA

168.430

FICHA

02

verso

CNM

113282.2.0168430-20

já qualificados, e da certidão de decurso de prazo sem purgação de mora, devidamente arquivados junto ao processo de intimação nº 3.485, prenotado sob nº 553.031 em 06 de fevereiro de 2.026, nesta Serventia, e nos termos do mesmo requerimento que deu origem à Av.7, procede-se nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97, modificada pela Lei 10.931/04, a **CONSOLIDAÇÃO da propriedade do imóvel objeto desta matrícula**, em nome da credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**. Dá-se ao presente para efeitos fiscais o valor de R\$ 396.044,94.- (Caroline de Souza Caleguer Machado, Escrevente Habilitada - Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado).-

Selo Digital: 113282331000000091568426I



1341695

GEORGE TAKEDA, 3º Oficial de Registro de Imóveis, código (CNS): 11328-2, **Certifica** que, consta da matrícula nº 51.616 desta Serventia (registro anterior), que o imóvel objeto da presente certidão é destinado a **Habitação de Interesse Social – HIS-2**. Certifica ainda, nos termos do art. 19, §§ 9º e 11, da Lei Federal nº 6.015, de 31/12/1973, incluídos pelo art. 11 da Lei nº 14.382, de 27/06/2022, que a presente é cópia reprográfica digital de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a **situação jurídica atualizada** do imóvel com respeito às **alienações, ônus reais, prenotações e existência de ações reais e pessoais reipersecutórias**, até a data de 15/05/2026, salvo o que já se encontra noticiado anteriormente. Serve a presente como certidão **VINTENÁRIA** no caso de a matrícula ou registro anterior tiver sido feito há mais de 20 anos. O referido é verdade e dá fé. São Paulo, 19 de maio de 2026. Assinado digitalmente.



André Shodi Hirai
Oficial Substituto

Oficial...: R\$ 45,88
Estado...: R\$ 13,04
IPESP....: R\$ 8,92
Reg.Civil: R\$ 2,41
Trib.Just: R\$ 3,15
ISSQN....: R\$ 0,94
MP.....: R\$ 2,20

TOTAL.....: R\$ 76,54

Pedido n.º 1.341.695, de 06/05/2026.

Matrícula: 168430

Recibo provisório de serviço: 0000001341695

<https://nfe.prefeitura.sp.gov.br/rps.aspx>



1341695



<https://selodigital.tjsp.jus.br>