

16º Registro de Imóveis
de São Paulo - SPLIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

219.714

FICHA

01

CNM - 111278.2.0219714-42

São Paulo, 26 de janeiro de 2024

FICHA COMPLEMENTAR

(item 221.1 e seguintes do Cap. XX das NSCGJ/SP)

Ficha complementar: Matr. 30.498/Apto 111 Torre 1

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 111, em construção, localizado no 1º Pavimento, da Torre 1, do empreendimento imobiliário denominado "METROCASA JARAGUÁ", situado na Avenida Jornalista Paulo Zingg, nº 1031, no 31º Subdistrito - Pirituba, possui a área privativa coberta de 16,6100m², área comum (divisão proporcional) de 5,7848m², a área total de 22,3948m², e a fração ideal de terreno de 0,0013510.

CONTRIBUINTE: 124.030.0016-6 (maior área).

PROPRIETÁRIA: SPE EMPREENDIMENTO MC JARAGUÁ LTDA, CNPJ nº 41.097.708/0001-90, com sede na Avenida São Luis, 50, 37º andar, conj. 372 A, Sala 11, República, nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: R-13 na Matrícula nº 30.498, de 06 de dezembro de 2021, (incorporação R-14, na Matrícula nº 30.498 de 15 de dezembro de 2021), deste.

Selo Digital: 11127833111D650064470924Y

Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz Vanda Penna Antunes da Cruz
Oficial

AV-1 - REMISSÃO

Averbado em 26 de janeiro de 2024 - Prenotação nº 644.709 de 10/01/2024

Selo Digital: 11127833111D660064470924W

Sobre o imóvel desta ficha constam o seguinte registro e averbações: a) Conforme registro nº 18 na matrícula nº 30.498, deste, pesa uma HIPOTECA a favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, no valor de R\$27.200.662,00, a qual abrange maior área; b) Conforme AV-16 na citada matrícula, a Incorporação do empreendimento imobiliário denominado "METROCASA JARAGUÁ" foi submetida ao REGIME DE AFETAÇÃO; e c) Conforme AV-17 na matrícula nº 30.498, sobre o terreno onde será construído o empreendimento objeto desta, existe uma área reservada para alargamento de passeio com a área de

continua no verso

**LIVRO Nº 2**
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

219.714

FICHA

01

VERSO

CNM - 111278.2.0219714-42

18,65m².

Maicon de Oliveira Cordeiro
Escrevente Autorizado**AV-2 - DESLIGAMENTO DA HIPOTECA**

Averbado em 26 de janeiro de 2024 - Prenotação nº 644.709 de 10/01/2024

Selo Digital: 11127833111D670064470924U

Do instrumento particular referido no registro nº 3, desta ficha, a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, desligou da garantia hipotecária registrada sob nº 18 na Matrícula nº 30.498, deste, remida na AV-1, desta ficha, a fração ideal de 0,0013510 do terreno vinculada ao APARTAMENTO nº 111, localizado no 1º Pavimento da Torre 1 do empreendimento (em construção). Valor R\$70.468,03.

Maicon de Oliveira Cordeiro
Escrevente Autorizado**R-3 - VENDA E COMPRA**

Registrado em 26 de janeiro de 2024 - Prenotação nº 644.709 de 10/01/2024

Selo Digital: 11127832111D6F0064470924G

Por instrumento particular datado de 20 de dezembro de 2023, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, Lei 9.514/97, alterada pela Lei nº 14.711/23 e do Programa Minha Casa, Minha Vida, na forma da Lei 14.620/23, a proprietária SPE EMPREENDIMENTO MC JARAGUÁ LTDA, já qualificada, transmitiu a RAQUEL RANDHAL SILVA, brasileira, solteira, supervisora inspetora e agente de compras e vendas, RG nº 49.543.952-6-SSP/SP, CPF nº 417.916.538-47, residente e domiciliada na Rua Luciano Nogueira, 74, Cangaíba, nesta Capital, a fração ideal de 0,0013510 do terreno vinculada ao APARTAMENTO nº 111, localizado no 1º Pavimento da Torre 1 do empreendimento (em construção), pelo preço de R\$12.361,27 sendo as

continua na ficha 02

16º Registro de Imóveis
de São Paulo - SP**LIVRO Nº 2**
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

219.714

FICHA

02

CNM - 111278.2.0219714-42

São Paulo, 26 de janeiro de 2024

importâncias de R\$5.998,00 paga com recursos próprios, e de R\$23.602,00 por desconto concedido pelo FGTS. - Valor total da aquisição R\$148.000,00 (Fração e Benfeitoria).

Maicon de Oliveira Cordeiro

Escrevente Autorizado

R-4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Registrado em 26 de janeiro de 2024 - Prenotação nº 644.709 de 10/01/2024

Selo Digital: 11127832111D7300644709243

Do instrumento particular referido no registro nº 3, desta ficha, a proprietária alienou fiduciariamente, a fração ideal de 0,0013510 do terreno vinculada ao APARTAMENTO nº 111, localizado no 1º Pavimento da Torre 1 do empreendimento (em construção), transferindo a sua propriedade resolúvel à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília - DF, para a garantia da dívida no valor de R\$118.400,00, pagável no prazo de 420 meses, por meio de encargos mensais e sucessivos, calculados de acordo com a taxa de juros, sistema de amortização e demais condições constantes do título. - Sendo que o valor do imóvel para fins de venda em público leilão é de R\$148.000,00 (Artigo 24, VI, da Lei nº 9.514/97).

Maicon de Oliveira Cordeiro

Escrevente Autorizado

AV-5/219.714 - TRANSFORMAÇÃO DA FICHA

Averbado em 06 de janeiro de 2026 - Prenotação nº 700.435 de 27/11/2025

Selo Digital: 11127831118D9800700435264

Conforme Instrumento Particular de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio, com Atribuição de Unidades, datado de 26 de novembro de 2025, verifica-se que tendo em vista a conclusão das

continua no verso

**LIVRO Nº 2**
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

219.714

FICHA

02

VERSO

CNM - 111278.2.0219714-42

obras, conforme AV-21 e Instituição de Condomínio, conforme o R-22 na matrícula nº 30.498, deste, do empreendimento denominado “METROCASA JARAGUÁ”, que recebeu o nº 1031 da Avenida Jornalista Paulo Zingg, esta ficha passa a constituir a matrícula nº 219.714, que corresponde ao APARTAMENTO nº 111, localizado no 1º Pavimento, da Torre 1.

Jefferson Gonçalves Leme
Escrevente Autorizado

R-6/219.714 - ATRIBUIÇÃO

Registrado em 06 de janeiro de 2026 - Prenotação nº 700.435 de 27/11/2025

Selo Digital: 111278321190990070043526P

Conforme Instrumento Particular de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio, com Atribuição de Unidades, datado de 26 de novembro de 2025, o APARTAMENTO nº 111, localizado no 1º Pavimento, da Torre 1, integrante do “METROCASA JARAGUÁ”, foi atribuído à RAQUEL RANDHAL SILVA, já qualificada no R-3 desta matrícula, pelo valor de R\$135.638,73, o qual encontra-se alienado fiduciariamente, conforme R-4, desta matrícula, ficando em consequência extinto o regime de afetação remido na AV-1.

Jefferson Gonçalves Leme
Escrevente Autorizado

AV-7/219.714 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Averbado em 31 de julho de 2026 - Prenotação nº 714.219 de 15/05/2026

Selo Digital: 11127833118AE50071421926Z

Conforme requerimento datado de 13 de julho de 2026, instruído com a notificação feita à fiduciante RAQUEL RANDHAL SILVA, já qualificada, e com o comprovante de pagamento do imposto de transmissão, nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97,

continua na ficha 03



16º Registro de Imóveis
de São Paulo - SP

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
219.714

FICHA
03

CNM - 111278.2.0219714.42
São Paulo, 31 de julho de 2026

procede-se à presente averbação da CONSOLIDAÇÃO da propriedade do imóvel desta matrícula, em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF. Valor R\$153.240,09.

Pamella de Souza Soares Trezzi
Escrevente Autorizada

**** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO ****
**** VIDE CERTIDÃO NO VERSO ****

**219.714**

República Federativa do Brasil - Estado de São Paulo
16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Vanda Mª de Oliveira Penna Antunes da Cruz - Oficial

**Prenotação nº 714219**

Certifico e dou fé que a presente certidão foi extraída nos termos do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6015/73 e representa a situação jurídica do imóvel de nº **219714**, abrangendo **ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, além do que foi relatado na presente certidão.** A validade desta certidão, para fins de lavratura de escritura pública é de 30 dias, contados da data de sua expedição, conforme disposto no artigo 1º, inciso V, do Decreto 93.240/86. O documento eletrônico deverá estar assinado com **CERTIFICADO DIGITAL ICP – Brasil.** Sempre que a certidão revelar aquisição de propriedade com mais de 20 anos será considerada vintenária.

São Paulo, 31 de julho de 2026

(ASSINADO DIGITALMENTE)

Recolhimento conforme art.12 da Lei 11331/2002

Dora Maria de Oliveira Penna, Escrevente Substituta

CERTIDÃO JÁ COTADA NO TÍTULO**Certidão autenticada mediante chancela mecânica**

O 31º Subdistrito PIRITUBA pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis, desde 20/05/1944 até a presente data, tendo pertencido anteriormente ao 11º Oficial de Registro de Imóveis. O 37º Subdistrito ACLIMAÇÃO pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis, desde 20/05/1944, tendo pertencido anteriormente ao 1º Oficial de Registro de Imóveis. O 38º Subdistrito VILA MATILDE pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis de 01/01/1972, tendo pertencido anteriormente ao 9º Oficial de Registro de Imóveis. O 43º Subdistrito JAGUARA pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis desde 01/12/1963, sendo resultante de um desmembramento do 31º Subdistrito PIRITUBA. O Município de OSASCO pertenceu a este 16º Oficial de Registro de Imóveis no período de 20/05/1944 até 03/07/1966, data em que foi instalada aquela Comarca, sendo que anteriormente pertencia ao 11º Oficial de Registro de Imóveis. Sendo que para fins filiatórios o interessado deverá solicitar certidões nos Cartórios antecessores.

Rua Pamplona, 1593 - Jardim Paulista - CEP 01405-002 - São Paulo - SP - (11) 3572-0580 - www.16ri.com.br

A consulta do selo digital, através do endereço <https://selodigital.tjsp.jus.br>, possibilita a verificação da procedência e das informações referentes aos dados do ato praticado pela serventia.

**Selo Digital: 1112783C314B040071421926X**