

CNM 142935.2.0277996-21

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERALmatrícula
277.996ficha
01**6º REGISTRO**
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. GruberCNS n.º
14293-5**São Paulo, 11 de Junho de 2025**
CNM 142935.2.0277996-21

IMÓVEL: O apartamento n.º 301, localizado no 3.º pavimento da Torre A, integrante do empreendimento denominado "**PROJETO IMOBILIÁRIO E 66**", situado à Avenida Presidente Wilson, n.º 4.200, no **18.º Subdistrito – Ipiranga**, possui área privativa total de 37,470m² (sendo 35,510m² de área privativa principal e 1,960m² referente a um terraço coberto), área comum de 24,991m² (sendo 13,334m² de área coberta e 11,657m² de área descoberta), perfazendo a área total de 62,461m², área construída edificada de 50,804m², correspondendo a fração ideal de 18,680m² no solo e nas outras partes do condomínio e coeficiente de proporcionalidade de 0,272009728209468%. O terreno no qual está construído o referido empreendimento, encerra uma área de 6.867,28m².

PROPRIETÁRIA: **PROJETO IMOBILIÁRIO E 66 SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 29.502.913/0001-98, registrada na JUCESP sob o NIRE n.º 35235166200, com sede na Rua Fidêncio Ramos, n.º 213, 7.º andar, conjunto n.º 72, sala n.º 66-E, Vila Olímpia, na cidade de São Paulo, SP.

REGISTROS ANTERIORES: R.21/M.65.442 feito em 27 de agosto de 2020, e especificação de condomínio registrada sob n.º 12 na matrícula n.º 249.354, em 11 de junho de 2025, ambos deste Registro de Imóveis.

CONTRIBUINTE: 302.015.0027-1 (em área maior).

(Selo Digital: 142935311000000149173425Y)

Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

AV.1/277.996 - TRANSPORTE - Averbado em 11 de junho de 2025 - **Protocolo n.º 878.005 de 13/05/2025** - a) Das averbações n.ºs 4 e 11, feitas em 27 de maio de 2022 e 11 de junho de 2025, ambas na matrícula n.º 249.354 deste Registro de Imóveis, conforme memorial de incorporação datado de 02 de maio de 2022, alvará de aprovação e execução de edificação nova n.º 2022/02402-00, publicado em 25 de março de 2022, e certificado de conclusão n.º 2025-801-58-00, publicado em 06 de maio de 2025, ambos pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula está enquadrado como Habitação de Interesse Social - HIS 2, sendo 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 n.º 16.050/2014 e art. 3º, parágrafo único, I, do Decreto Municipal n.º 63.130/2024; b) Da averbação n.º 5 feita em 27 de maio de 2022, na matrícula n.º 249.354 deste Registro de Imóveis, verifica-se que de acordo com o memorial de incorporação datado de 02 de maio de 2022, a incorporação de condomínio edilício do empreendimento denominado "**PROJETO IMOBILIÁRIO E 66**", registrada sob n.º 3 na referida matrícula, foi submetida ao regime de afetação, conforme previsto no artigo 31-A e seguintes até o artigo 31-F, da Lei n.º 4.591/1964, alterada pela Lei n.º 10.931/2004; c) Da averbação n.º 6 feita em 27 de maio de 2022, na matrícula n.º 249.354 deste Registro de Imóveis, verifica-se que do memorial de incorporação datado de 02 de maio de 2022, e da declaração emitida pela Caixa Econômica Federal datada de 26 de abril de 2022, o imóvel objeto desta está enquadrado no "Programa Casa Verde e Amarela - PCVA" (atualmente denominado Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV) na forma da Lei 14.620/23; e d) Do registro n.º 8 feito em 06 de dezembro de 2022, na matrícula n.º 249.354 deste Registro de Imóveis, verifica-se que sobre o imóvel objeto desta matrícula, em área maior, existe a **HIPOTECA**, constituída

continua no verso

matrícula
277.996ficha
01
verso

CNM 142935.2.0277996-21

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, para garantia da dívida no valor de **R\$49.121.847,20**, 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:1429353F10000001491735254)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

AV.2/277.996 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA - Averbado em 13 de agosto de 2025 - **Protocolo nº 887.679 de 04/08/2025** - Pelo instrumento particular datado de 25 de julho de 2025, com força de escritura pública, na forma das Leis nºs 4.380/64, 9.514/97 e 14.620/23, a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, autorizou o cancelamento parcial da hipoteca registrada sob nº 8 na matrícula nº 249.354 deste Registro de Imóveis, e mencionada na AV.1 da presente, tão somente com relação ao imóvel objeto desta. (Selo Digital:1429353310000001539801254)

Lucas de Sousa Sobrinho - Escrevente Autorizado

R.3/277.996 - COMPRA E VENDA - Registrado em 13 de agosto de 2025 - **Protocolo nº 887.679 de 04/08/2025** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.2 desta, a proprietária **PROJETO IMOBILIARIO E 66 SPE LTDA.**, já qualificada, transmitiu por **VENDA** feita a **VICTORIA APARECIDA MORAIS DE ALMEIDA**, brasileira, gerente, RG nº 52275627X-SSP/SP, CPF nº 519.443.218-61, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua Professor Arnaldo Joao Semeraro, nº 415, Ap 33 Tr2, Jardim Santa Emilia, na cidade de São Paulo, SP, pelo preço de **R\$318.000,00**, o imóvel objeto desta matrícula. (Selo Digital:1429353210000001539802254)

Lucas de Sousa Sobrinho - Escrevente Autorizado

AV.4/277.996 - CANCELAMENTO - Averbado em 13 de agosto de 2025 - **Protocolo nº 887.679 de 04/08/2025** - Fica sem efeito a referência ao regime de afetação mencionado na AV.1 desta, em virtude da transmissão realizada conforme R.3 desta matrícula. (Selo Digital:142935331000000153980425Y)

Lucas de Sousa Sobrinho - Escrevente Autorizado

R.5/277.996 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Registrado em 13 de agosto de 2025 - **Protocolo nº 887.679 de 04/08/2025** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.2 desta, **VICTORIA APARECIDA MORAIS DE ALMEIDA**, solteira, maior, já qualificada, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto desta matrícula, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, para garantia da dívida do valor de **R\$164.604,37**, a ser paga por meio de 420 prestações mensais e sucessivas, no valor de R\$1.249,99, com as taxas de juros e reajuste dos encargos mencionados no título, vencendo-se a primeira em 01 de setembro de 2025, 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\$318.000,00.

continua na ficha 2

CNM 142935.2.0277996-21

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERALmatrícula
277.996ficha
02**6º REGISTRO**
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. GruberCNS nº
14293-5*e***São Paulo, 13 de Agosto de 2025**

CNM 142935.2.0277996-21

(Selo Digital:142935321000000153980525Y)

Lucas de Sousa Sobrinho - Escrevente Autorizado

Lucas

AV.6/277.996 - CONTRIBUINTE - Averbado em 13 de abril de 2026 - **Protocolo nº 906.373 de 07/01/2026** - Do requerimento datado de 13 de março de 2026, e da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026, expedida via internet em 23 de março 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 **302.015.0062-8**.
(Selo Digital:142935331000000173770726S)

Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

Michele

AV.7/277.996 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Averbado em 13 de abril de 2026 - **Protocolo nº 906.373 de 07/01/2026** - Do mesmo requerimento mencionado na AV.6 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 **VICTORIA APARECIDA MORAIS DE ALMEIDA**, 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\$318.000,00**, a qual deverá providenciar o disposto no artigo 27 e seus parágrafos da Lei nº 9.514/97.

(Selo Digital:142935331000000173770826Q)

Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

*Michele***O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA**

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
277996

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



Pedido nº 906373

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, segunda-feira, 13 de abril 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\$ 44,20	R\$ 12,56	R\$ 8,60	R\$ 2,33	R\$ 3,03	R\$ 2,12	R\$ 0,90	R\$ 73,74

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: 1429353C30000001737709264





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 82VA2-9X26Z-3N36Z-SEKQ3

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/82VA2-9X26Z-3N36Z-SEKQ3>

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

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