

LIVRO N.º 2 - REGISTRO

GERAL

matrícula
285.105ficha
01**São Paulo, 26 de Junho de 2024****6º REGISTRO**
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. GruberCNS nº
14293-5

IMÓVEL: O apartamento nº 1408, em construção, localizado no 14º pavimento, integrante do empreendimento denominado "VIBRA ESTAÇÃO ORATÓRIO", situado na Avenida do Oratório, nºs 541, 555, 573, 575, 581 e 585 e Avenida Secundino, nº 162, no **26º Subdistrito – Vila Prudente**, com 36,740m² de área privativa total e a área comum de 36,629m², já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga indeterminada para automóvel de passeio na garagem do empreendimento, sendo 33,687m² de área comum coberta e 2,942m² de área comum descoberta, perfazendo a área total de 73,369m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,002804. O terreno onde será construído o referido empreendimento encerra uma área de 2.760,36m².

PROPRIETÁRIA: **NOVA SANTARÉM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ nº 36.636.089/0001-24, NIRE nº 35.235.941.327, com sede na rua Mourato Coelho, nº 936, sala 62, Pinheiros, na cidade de São Paulo, SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.12/M.133.564; R.12/M.133.919; R.10/M.138.011; R.11/M.138.012; R.2/M.248.448, feitos em 24 de outubro de 2022, matrícula nº 253.120 feita em 25 de novembro de 2022 e matrícula nº 258.719 feita em 26 de junho de 2023, todas deste Registro de Imóveis.

CONTRIBUINTES: 118.342.0054-6, 118.342.0055-4, 118.342.0056-2, 118.342.0084-8, 118.342.0085-6, 118.342.0086-4, 118.342.0087-2 (em área maior).

(Selo Digital: 1429353F10000001251867247)

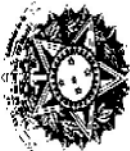
Michele Santana de Assis Alves
Escrivente Autorizada

Daniel Ribas Gelsomini – Substituto do Oficial.

AV.1 - TRANSPORTE - Averbado em 26 de junho de 2024 - **Protocolo nº 843.529 de 14/06/2024**

- a) Da averbação feita sob nº 4 em 26 de junho de 2023, na matrícula nº 258.719 deste Registro de Imóveis, verifica-se que o imóvel objeto desta está enquadrado como habitação de interesse social – **HIS 2**, sendo destinado às famílias com renda mensal em conformidade com os parâmetros estabelecidos pelo art. 46, §2º, II da Lei Municipal nº 16.050/2014; b) Da averbação feita sob nº 5 em 26 de junho de 2023, na matrícula 258.719 deste Registro de Imóveis, verifica-se que a **NOVA SANTARÉM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, já qualificada, na qualidade de proprietária e incorporadora do empreendimento que receberá a denominação de “**VIBRA ESTAÇÃO ORATÓRIO**”, a ser construído na Avenida do Oratório, nºs 541, 555, 573, 575, 581 e 585 e Avenida Secundino, nº 162, objeto do registro nº 2 desta matrícula, submeteu a incorporação de condomínio edilício ao regime de afetação, conforme previsto no artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/1964, com a redação dada pela Lei nº 10.931/2004; e c) Do registro feito sob nº 8 em 16 de outubro de 2023, na matrícula 258.719, deste Registro de Imóveis, verifica-se que sobre o imóvel objeto desta ficha, em área maior, existe uma **HIPOTECA**, constituída através do instrumento particular datado de 15 de setembro de 2023, com força de escritura pública na forma do § 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, para garantia da dívida no valor de **R\$52.332.524,05**, pagável na forma e demais cláusulas e condições constantes no referido instrumento, tendo como credora a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4 na cidade de Brasília, DF.

continua no verso

matrícula
285.105ficha
01
verso

(Selo Digital:1429353F10000001251868245)

AEU

Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

AV.2 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA - Averbado em 26 de junho de 2024 - Protocolo nº **843.529 de 14/06/2024** - Pelo instrumento particular datado de 31 de maio de 2024, com força de escritura pública, na forma das Leis nºs 4.380/64, 9.514/97 e 14.620/23, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, autorizou o **cancelamento parcial da hipoteca**, registrada sob nº 8 na matrícula nº 258.719 deste Registro de Imóveis, e mencionada na AV.1 da presente, tão somente com relação ao imóvel objeto desta.

(Selo Digital:142935331000000125186924R)

AEU

Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

R.3 - COMPRA E VENDA - Registrado em 26 de junho de 2024 - Protocolo nº **843.529 de 14/06/2024** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.2 desta, a proprietária **NOVA SANTAREM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, já qualificada, transmitiu por **VENDA** feita a **FABIO GUILHERME DOS SANTOS CONSTANTINO**, brasileiro, mecânico de manutenção de veículos automotores e máquinas, RG nº 42738548-SSP/SP, CPF nº 465.533.348-03, e sua mulher **PATRICIA DOS SANTOS FRASSON**, brasileira, supervisora, inspetora e agente de compras e vendas, RG nº 522922375-SSP/SP, CPF nº 454.492.168-06, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Doutor Nogueira de Noronha, nº 387, casa 2, Parque Sao Lucas, na cidade de São Paulo, SP, pelo preço de **R\$48.044,07** a fração ideal do terreno a que corresponderá a unidade autônoma objeto desta ficha, e de R\$320.400,00, o valor da aquisição da unidade autônoma mencionada, dos quais, R\$23.988,46 foram pagos com recursos da conta vinculada do FGTS dos compradores.

(Selo Digital:142935321000000125187024A)

AEU

Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Registrado em 26 de junho de 2024 - Protocolo nº **843.529 de 14/06/2024** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.2 desta, **FABIO GUILHERME DOS SANTOS CONSTANTINO**, e sua mulher **PATRICIA DOS SANTOS FRASSON**, já qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto desta ficha, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, para garantia da dívida do valor de **R\$256.320,00**, a ser paga por meio de 420 prestações mensais e sucessivas, no valor de R\$1.831,55, com as taxas de juros e reajuste dos encargos mencionados no título, vencendo-se a primeira em 05 de julho de 2024, 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\$382.950,00.

(Selo Digital:1429353210000001251871248)

AEU

Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

CONTINUA NA FICHA SEGUINTE



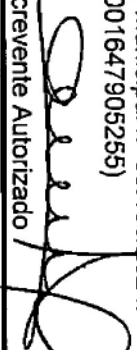
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula -
285.105ficha -
02
6º REGISTRO
 DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
 Oficial Rafael R. Gruber
CNS nº
14293-5
São Paulo, 15 de Dezembro de 2025
 CNM 142935.2.0285105-34

AV.5/285.105 - TRANSPORTE - Averbado em 15 de dezembro de 2025 - Protocolo nº 899.927 de 07/11/2025 - Da averbação nº 9 feita em 15 de dezembro de 2025, em complemento a averbação nº 4 feita em 26 de junho de 2023, ambas na matrícula nº 258.719, e certificado de conclusão total nº 58604-25-SP-CCE, publicado em 31 de outubro 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 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.

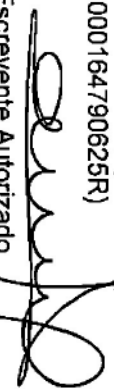
(Selo Digital:1429353F10000001647905255)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado


 Daniel Ribas Gelsomini
 Substituto do Oficial

AV.6/285.105 - TRANSFORMAÇÃO FICHA - Averbado em 15 de dezembro de 2025 - Protocolo nº 899.927 de 07/11/2025 - Tendo em vista a conclusão das obras, e a especificação de condomínio do empreendimento denominado "**VIBRA ESTAÇÃO ORATÓRIO**", localizado na Avenida do Oratório, nºs 541, 555, 573, 575, 581 e 585, e Avenida Secundino, nº 162, esta ficha passa a constituir a matrícula nº 285105, que corresponde ao apartamento nº 1408.

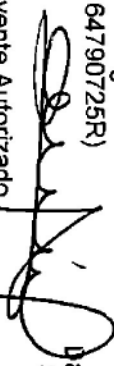
(Selo Digital:142935331000000164790625R)


 Daniel Ribas Gelsomini
 Substituto do Oficial

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

R.7/285.105 - COMPLEMENTO REGISTRO - Registrado em 15 de dezembro de 2025 - Protocolo nº 899.927 de 07/11/2025 - Do instrumento particular de instituição e especificação de condomínio datado de 05 de novembro de 2025, faço o presente em complemento ao registro nº 3, desta matrícula, no qual a incorporadora, ora instituidora, **NOVA SANTARÉM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, já qualificada, transmitiu a título de VENDA a **FABIO GUILHERME DOS SANTOS CONSTANTINO**, e sua mulher **PATRICIA DOS SANTOS FRASSON**, casados, já qualificados, pelo preço de **R\$320.400,00**, 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 4 desta matrícula.

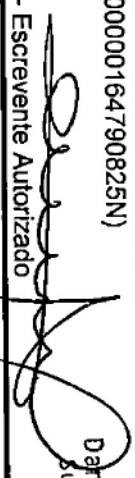
(Selo Digital:142935321000000164790725R)


 Daniel Ribas Gelsomini
 Substituto do Oficial

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

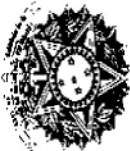
AV.8/285.105 - CANCELAMENTO - Averbado em 15 de dezembro de 2025 - Protocolo nº 899.927 de 07/11/2025 - Fica sem efeito a referência ao regime de afetação mencionado na AV.1 desta, em virtude da transmissão realizada conforme R.3 desta matrícula.

(Selo Digital:142935331000000164790825N)


 Daniel Ribas Gelsomini
 Substituto do Oficial

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

CONTINUA NO VERSO



matrícula

285.105

ficha

02

verso

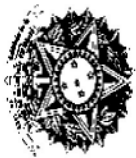
CNPJ 142935.2.0285105-34

AV.9/285.105 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Averbado em 08 de setembro de 2026 - Protocolo nº 917.130 de 14/04/2026 - Do requerimento datado de 01 de setembro 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 os devedores fiduciantes **FABIO GUILHERME DOS SANTOS CONSTANTINO** e sua mulher, **PATRICIA DOS SANTOS FRASSON**, já qualificados, purgassem a mora decorrente do R.4 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\$394.981,88**, a qual deverá providenciar o disposto no artigo 27 e seus parágrafos da Lei nº 9.514/97.

(Selo Digital:142935331000000187525326Y)

Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA


6º REGISTRO
 DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
 Oficial Rafael R. Gruber

91 7130

Pedido nº 917130

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 REIPERSECUTORIAS 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. CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.

São Paulo, terça-feira, 8 de setembro de 2026.
 Thais de Melo Alves - Escrevente Autorizada. (assinatura digital)
 Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.

A presente certidão, já colada no título, tem a finalidade de complementá-lo.

Avenida Francisco Mesquita, nº 1000, ancora N, Bairro Vila Prudente - Telefone: (11) 5080-3100.

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: 1429353C3000000187526226F



EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 2KJ4B-2PRMS-KQ3F7-2DQGG

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/2KJ4B-2PRMS-KQ3F7-2DQGG>

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

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