LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
273.335	01

6º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. Gruber
CNS nº 14293-5

São Paulo, 15 de Julho de 2024

Matrícula 244512 - Bl.1-Ap.1508

IMÓVEL: O apartamento nº 1508, em construção, localizado no 15º pavimento da Torre 1, do empreendimento denominado **"RESERVA JARDIM SAPOPEMBA"**, situado na Avenida Sapopemba, no **26º Subdistrito – Vila Prudente**, com a área privativa coberta edificada de 35,530m², área comum coberta edificada de 10,899m², área total edificada de 46,429m², área comum descoberta de 4,918m², área construída + descoberta de 51,347m² e coeficiente de proporcionalidade/fração ideal de 0,002562. O terreno onde será construído o referido empreendimento perfaz uma área total de 3.284,28m².

PROPRIETÁRIO: LARANJEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 34.609.365/0001-30, NIRE nº 35235614253 com sede na Avenida Cardoso de Melo, nº 900, 3º andar, conj. 31 e 32, Vila Olímpia, na cidade de São Paulo, SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.12/M.70.977 feito em 31 de agosto de 2021, e matrícula nº 244.512 feita em 20 de setembro de 2021, ambas deste Registro de Imóveis.

CONTRIBUINTE: 154.080.0004-3 (em área maior).

Selo Digital: 1429353F1000000126637024N

Michele Santana de Assis Alves
Escrevente Autorizada

Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

AV.1 - TRANSPORTE - Averbado em 15 de julho de 2024 - **Protocolo nº 845.906 de 03/07/2024** - **a)** De acordo com a averbação nº 3 feita em 20 de setembro de 2021, na matrícula nº 244.512 deste Cartório, 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)** De acordo com a averbação nº 4 feita em 20 de setembro de 2021, na matrícula nº 244.512 deste Cartório verifica-se que a incorporação de condomínio edilício do empreendimento denominado "RESERVA JARDIM SAPOPEMBA", foi **submetida 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)** De acordo com o registro nº 36, feito em 02 de maio de 2023, na citada matrícula 244.512 deste Cartório, verifica-se que sobre o imóvel objeto desta ficha, em área maior, existe a ***HIPOTECA***, que *corresponderá as 153 futuras unidades autônomas, da Torre 1 – Módulo II,* constituída através do instrumento particular datado de 24 de novembro de 2022 com força de escritura pública, na forma das Leis nºs 4.380/64, 9.514/97, e 14.118/21, para garantia da dívida no valor de **R$17.000.000,00**, 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:1429353F1000000126637124L)

Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

AV.2 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA - Averbado em 15 de julho de 2024 - **Protocolo nº 845.906 de 03/07/2024** - Pelo instrumento particular datado de 28 de junho de 2024, com força de escritura pública, na forma das Leis nºs 4.380/64 e 9.514/97, a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, autorizou o **cancelamento parcial da hipoteca** registrada sob nº 36 na matrícula nº 244.512, deste Cartório, e mencionada na AV.1 da presente, tão somente com relação ao imóvel objeto desta.

continua no verso

Mod. 1

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/EZJTU-AQ484-4SRVV-VJRKZ.

6º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. Gruber
CNM 142935.2.0273335-36

matrícula 273.335 | ficha 01 verso

(Selo Digital:1429353310000001266372247)

Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

R.3 - COMPRA E VENDA - Registrado em 15 de julho de 2024 - **Protocolo nº 845.906 de 03/07/2024** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.2 desta, a proprietária **LARANJEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**, já qualificada, transmitiu por **VENDA** feita a: 1) **LARISSA ANEQUINI MARQUIOLI**, brasileira, enfermeira e nutricionista, RG nº 521934254-SSP/SP, CPF nº 535.232.768-02, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua Murucuia, nº 198, Parque Santa Madalena, na cidade de São Paulo, SP; e 2) **JOAO LUCAS ALVES DA SILVA**, brasileiro, enfermeiro e nutricionista, RG nº 602295257-SSP/SP, CPF nº 498.833.828-20, solteiro, maior, residente e domiciliado na Avenida Aguas De Sao Pedro, nº 610, Jardim Sao Jose, na cidade de Poá, SP, pelo preço de **R$22.222,55** a fração ideal do terreno a que corresponderá a unidade autônoma objeto desta ficha, e de R$287.136,10, o valor da aquisição da unidade autônoma mencionada.
(Selo Digital:1429353210000001266373247)

Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Registrado em 15 de julho de 2024 - **Protocolo nº 845.906 de 03/07/2024** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.2 desta, 1) **LARISSA ANEQUINI MARQUIOLI**, solteira, maior e 2) **JOAO LUCAS ALVES DA SILVA**, solteiro, maior, ambos já qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto desta ficha, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,** já qualificada, para garantia da dívida do valor de **R$229.708,88**, a ser paga por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, no valor de R$2.007,02, com as taxas de juros e reajuste dos encargos mencionados no título, vencendo-se a primeira em 01 de agosto de 2024, estando as demais cláusulas, termos e condições, constantes do título. A avaliação do imóvel para fins de Leilão Público é de R$290.000,00.
(Selo Digital:1429353210000001266374245)

Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

AV.5 - TRANSPORTE - Averbado em 15 de agosto de 2024 - **Protocolo nº 850.732 de 14/08/2024** - *De acordo com a averbação nº 39, feita em 05 de março de 2024, na matrícula nº 244.512 deste Cartório*, verifica-se que do requerimento datado de 07 de fevereiro de 2024, formulado pela incorporadora **LARANJEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, o imóvel objeto desta poderá ser destinado para fins de locação, nos termos do Decreto Municipal nº 63.130/2024.
(Selo Digital:1429353F1000000129119424G)

Thais de Melo Alves - Escrevente Autorizada

CONTINUA NA FICHA SEGUINTE

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/EZJTU-AQ484-4SRVV-VJRKZ.

6º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. Gruber
CNM 142935.2.0273335-36

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 273.335 | ficha 02

6º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. Gruber
CNS nº 14293-5

São Paulo, 26 de Dezembro de 2024
CNM 142935.2.0273335-36

AV.6/273.335 - TRANSPORTE - Averbado em 26 de dezembro de 2024 - **Protocolo nº 861.481 de 19/11/2024** - Da averbação nº 42 feita em 26 de dezembro de 2024, em complemento a averbação n° 3 feita em 20 de setembro de 2021, ambas na matrícula n° 244.512, e certificado de conclusão n° 2024-80672-00, emitido em 11 de novembro de 2024, 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:1429353F10000001387204241)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

AV.7/273.335 - TRANSFORMAÇÃO FICHA - Averbado em 26 de dezembro de 2024 - **Protocolo nº 861.481 de 19/11/2024** - Tendo em vista a conclusão das obras, e a especificação de condomínio do empreendimento denominado ***"RESERVA JARDIM SAPOPEMBA"***, localizado na Avenida Sapopemba, nº 9771, esta ficha passa a constituir a matrícula nº 273.335, que corresponde ao apartamento nº 1508 da Torre 1.
(Selo Digital:14293533100000001387205244)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

R.8/273.335 - COMPLEMENTO REGISTRO - Registrado em 26 de dezembro de 2024 - **Protocolo nº 861.481 de 19/11/2024** - Do requerimento datado de 19 de novembro de 2024, faço o presente em complemento ao registro nº 3 desta matrícula, no qual a incorporadora, ora instituidora, **LARANJEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, transmitiu a título de **VENDA** a **1) LARISSA ANEQUINI MARQUIOLI**, solteira, maior; e **2) JOAO LUCAS ALVES DA SILVA**, solteiro, maior, ambos já qualificados, pelo preço de **R$287.136,10**, 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:14293532100000001387206244)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

AV.9/273.335 - Averbado em 26 de dezembro de 2024 - **Protocolo nº 861.481 de 19/11/2024** - 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:14293533100000001387207240)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

AV.10/273.335 - EX OFFICIO - Averbado em 09 de maio de 2025 - **Protocolo nº 877.133 de 06/05/2025** - Procedo a presente averbação com base no Art. 213, I, da Lei nº 6.015/1973, combinado com o item nº 135.1, a, do Capítulo XX das Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo - Prov. 56/2019, para constar que o preâmbulo do ato praticado sob nº 9 nesta matrícula, é **CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO**, o que foi omitido no

continua no verso

Mod. 1

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/EZJTU-AQ484-4SRVV-VJRKZ.

matrícula 273.335 | ficha 02 verso | CNM 142935.2.0273335-36

referido ato.
(Selo Digital:1429353F1000000146513525I)

Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada.

AV.11/273.335 - CONTRIBUINTE - Averbado em - **Protocolo nº 916.740 de 10/04/2026** - Do requerimento datado de 13 de julho de 2026, e da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026, expedida via internet em 15 de julho 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 **154.080.0319-0**.
(Selo Digital:1429353310000001826251268)

Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

AV.12/273.335 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Averbado em - **Protocolo nº 916.740 de 10/04/2026** - Do mesmo requerimento mencionado na AV.11 desta, formulado pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, verifica-se que conforme o artigo 26, §7° da Lei nº 9.514/97, decorreu o prazo para que os devedores fiduciantes **1) LARISSA ANEQUINI MARQUIOLI**, solteira, maior; e **2) JOAO LUCAS ALVES DA SILVA**, solteiro, maior, 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$298.970,63**, a qual deverá providenciar o disposto no artigo 27 e seus parágrafos da Lei nº 9.514/97.
(Selo Digital:1429353310000001826252269)

Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

AV.13/273.335 - EX OFFICIO - Averbado em 11 de agosto de 2026 - **Protocolo nº 931.059 de 11/08/2026** - Procedo a presente averbação com base no Art. 213, I, da Lei nº 6.015/1973, combinado com o item nº 135.1, a, do Capítulo XX das Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo - Prov. 56/2019, para constar que os atos praticados sob nºs 11 e 12 nesta matrícula, foram averbados em 20 de julho de 2026, o que foi omitido nos referidos atos, que neste particular ficam retificados.
(Selo Digital:1429353F1000000185175026E)

Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/EZJTU-AQ484-4SRVV-VJRKZ.

6ºREGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. Gruber

6ºREGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. Gruber

916740
Pedido nº 916740

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. 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, segunda-feira, 20 de julho de 2026.
Thais de Melo Alves - Escrevente Autorizada. (assinatura digital)
Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.

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

Avenida Francisco Mesquita, n° 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: 1429353C3000000182625326N

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/EZJTU-AQ484-4SRVV-VJRKZ.

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/EZJTU-AQ484-4SRVV-VJRKZ.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: EZJTU-AQ484-4SRVV-VJRKZ

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/EZJTU-AQ484-4SRVV-VJRKZ

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

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/EZJTU-AQ484-4SRVV-VJRKZ.