CNM: 097741.2.0045719-97

BAIRRO: CHACARA DA FUMAÇA.
IMÓVEL: A fração ideal equivalente a 106/1239316 no terreno, situado na Rua Deodoro, constituído dos lotes 7 a 15 e parte dos fundos dos lotes 26, 27 e 28 da quadra 168, com área de 12.764,35m², medindo 106,31m, de frente, ao Norte, no alinhamento da dita rua, nos fundos, mede 94,18m, ao Sul, a entestar com terras da União Federal, por um lado, ao Leste, por uma linha de extensão de 110,00m com terreno de propriedade da Cia. Predial e Agricola S/A, e pelo outro lado, ao Oeste, é composta por três segmentos de retas: o primeiro, partindo da do alinhamento da Rua Deodoro, medindo 104,79m de extensão no sentido norte-sul, o segundo mede 9,80m de extensão no sentido oeste-leste, e o terceiro mede 44,57m de extensão no sentido norte-sul, entestando em todos os segmentos com propriedade da mesma Companhia. **Dita fração destinar-se-a ao ESPAÇO-ESTACIONAMENTO Nº 217, do Condomínio Rossi Ideal Parque Belo. PROPRIETÁRIO**: SANTA PALOMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 10.407.990/0001-30, com sede em São Paulo-SP, na avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, 5200, Edifício Miami - Bloco C, Conjunto 32, K-25, Jardim Morumbi. **REGISTRO ANTERIOR**: matrícula anterior número 40.365, fls 01/segts, Livro 2-RG, deste Ofício. Titular: _____ R$1,16 + Processamento Eletrônico: R$ 0,27 + SELO: 0474.01.1100008.08039 R$ 0,20; 0474.01.1100008.08040 R$ 0,20++++++++++++++++

AV-1-45.719 - 17.05.2011 - (protocolo 100231 de 17.05.2011) – **HIPOTECA** - (transporte) – Consta da matrícula 40.365 o R.: "R-5-40.365 - 03.05.2011 - (protocolo 99950 de 03.05.2011) – **HIPOTECA** – Por contrato particular de Abertura de Crédito Imobiliário da CEF - PMCMV, datado de 19.04.2010, - SANTA PALOMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 10.407.990/0001-30, com sede em São Paulo-SP, na avenida Maj. Sylvio de M. Padilha, 5200, BL C, CJ. 32, Jd. Morumbi, representada por Alcides Gonçalves Junior, CI nº 6.558.048-SSP/SP, CPF nº 031.154.288-39 e Leonardo Nogueira Diniz, CI nº M1145614-SSP/MG, CPF nº 580.343.906-15; - **DEU EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA** o imóvel objeto desta matrícula para, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição finaceira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759 de 12.08.1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1.259 de 19.02.1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, representada por Gisele Amanda Bergmann, CI nº 3066226196-SJS/RS, CPF nº 991.232.230-49; sendo o valor da dívida de R$13.038.824,23 (treze milhões, trinta e oito mil, oitocentos e vinte e quatro reais e vinte e três centavos); prazo de amortização do presente finaciamento é de 24 meses a contar do 1º (primeiro) do mês subsequente ao término da obra definido no Cronograma Físico-financeiro e de Desembolso do empreendimento; concordam as partes que o valor dos imóveis hipotecados, para fins do artigo 1484 do Código Civil, fica fixado em R$26.058.500,00 (vinte e seis milhões e cinquenta e oito mil e quinhentos reais); durante a fase da construção, a partir da data do primeiro desembolso, juros mensais à taxa nominal de 8,0000%a.a. correspondente a taxa efetiva de 8,3001%a.a., acrecidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada às contas vinculadas do FGTS na data de aniversário do contrato; Consta como devedores: - SANTA PATRÍCIA EMPREENDIMENTOS LTDA, CNPJ nº 10.407.972/0001-59, representada por Renata Rossi

continua no verso

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
LEI 8.935/94

SOLICITADO POR: CAIXA CEMAB - CPF/CNPJ: ***.603.054-** DATA: 04/09/2025 11:11:49 - VALOR: R$ 26,94

CNM: 097741.2.0045719-97
Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

continuação no anverso

Cuppoloni, CI nº 07394967-9-SSP/RJ, CPF nº 011.233.497-03 e Alcides Gonçalves Junior, CI nº 6.558.048-SSP/SP, CPF nº 031.154.288-39; e, ROSSI RESIDENCIAL S/A, CNPJ nº 61.065.751/0001-80, representada por Leonardo Nogueira Diniz, CI nº M1145614-SSP/MG, CPF nº 580.343.906-15 e Renato Gamba Rocha Diniz, CI nº 18.507.468-SSP/SP, CPF nº 736.995.606-78. Foram apresentadas fotocópias autenticadas das: certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - Ministério da Fazenda nº 007322010-21200972 de 26.11.2010 e certidão conjunta negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil – Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - Ministério da Fazenda de 17.12.2010, ambas em nome de Santa Patricia Empreendimentos LTDA \ certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - Ministério da Fazenda nº 009782010-21200990 de 26.11.2010 e certidão conjunta negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil – Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - Ministério da Fazenda de 04.02.2011 \ certidões negativas municipais e estaduais em nome de Santa Paloma Empreendimentos Imobiliários LTDA \ certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - Ministério da Fazenda nº 006132010-21200751 de 20.09.2010 e certidão conjunta positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil – Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - Ministério da Fazenda de 25.01.2011, ambas em nome de Rossi Residencial S/A \ certidão negativa do IPTU. As partes declaram que dispensam as certidões elencadas na Lei 7433/85 regulamentada pelo Decreto 93.240/86, exceto as fiscais, municipais e estaduais que foram apresentadas. Consta também no contrato, como construtora, Rossi Residencial S/A, e como fiadores, Rossi Residencial S/A e América Properties S/A. Titular: (ass. ilegível). R$206,96 + Processamento Eletrônico: R$ 0,27 + SELO: 0474.09.0800019.00367 R$ 10,00; 0474.01.1100006.04173 R$ 0,20." É o que consta. Titular: _____ R$2,07 + Processamento Eletrônico: R$ 0,27 + SELO: 0474.01.1100008.08041 R$ 0,20; 0474.01.1100008.08042 R$ 0,20.++++++++++++++++++++

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR R$ 26,94

AV-2-45.719 - 13.02.2012 - (protocolo 107325 de 03.02.2012) - **CANCELAMENTO DA HIPOTECA** - Fica averbado instrumento particular da CEF - PMCMV datado de 16.06.2010, no qual figura como interveniente quitante, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede em Brasília-DF., com CNPJ nº 00.360.305/0001-04, representada por Alberto Zampieri Weissheimer, CI nº 1074737881-SJS/RS, CPF nº 961.135.370-72; para constar que autorizou o cancelamento do gravame, constante do R-5-40.365, transportado para AV-1 desta matrícula, condicionando tal ato, à concomitante constituição de alienação fiduciária sobre dito bem, pelo ora comprador, conforme disposto no pacto. Tudo conforme e demais condições do contrato, que uma via fica arquivada. Titular: _____ R$4,40 + Processamento Eletrônico: R$ 0,30 + SELO: 0474.01.1200001.02532 R$ 0,25; 0474.01.1200001.02533 R$ 0,25.++++++++++

R-3-45.719 - 13.02.2012 - (protocolo 107325 de 03.02.2012) - **COMPRA E VENDA** – Por

continua na ficha nº -2-

SOLICITADO POR: CAIXA CEMAB - CPF/CNPJ: ***.603.054-** DATA: 04/09/2025 11:11:49 - VALOR: R$ 26,94

CNM: 097741.2.0045719-97

instrumento particular da CEF - PMCMV datado de 16.06.2010, - SANTA PALOMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 10407990000130, com sede em São Paulo-SP, na avenida Mj Sylvio de M. Padilha, 5200, bl. C, cj. 32, Jd. Morumbi, representada por Fábio Possebon Lucas, CI nº 6069641626-SSP/RS, CPF nº 824.235.390-53 e Soraia Canes Rojas, CI nº 9044140284-SSP/PC/RS, CPF nº 509.028.810-00; - **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula para, ISMAEL FLORES FRAGA, técnico, CI nº 1086279534-SSP/RS, CPF nº 839.863.400-68, e sua esposa, MICHELLE TRINDADE DE LIMA FRAGA, vendedora, CI nº 6075523206-SSP/RS, CPF nº 987.984.050-04, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, em 12.06.2009, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, na avenida Dr. Luciano Raul Panatier, 359, casa, Protásio Alves; pelo valor de R$94.224,40, aquisição da unidade habitacional e R$9.482,31, valor da compra e venda do terreno, juntamente com imóvel da matrícula 45.300, a ser integralizado pelas parcelas: recursos próprios R$3.470,44 \ desconto concedido pelo FGTS R$5.952,00 \ financiamento R$84.801,96; para efeitos fiscais foi avaliado por R$94.224,40, juntamente com imóvel da matrícula 45.300, conforme guia de transação 060/201200050-1, de 09.01.2012 e o imposto foi exonerado conforme art. 8º, I, "c", da L.C. 197/89 e Decreto 16.403 de 14.08.2009. Consta declaração que foram apresentadas fotocópias autenticadas das: certidão conjunta negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil – Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - Ministério da Fazenda nº AA0F.2C4E.5876.7728 em 14.07.2010 e certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil – Ministério da Fazenda nº 005372010-21200990 em 07.07.2010, ambas em nome da vendedora. Consta também do contrato, como interveniente construtora/fiadora, Rossi Residencial S/A, CNPJ nº 61.065.751/0001-80 e como incorporadora/spe/fiadora, Santa Patrícia Empreendimentos Imobiliários Ltda, CNPJ nº 10407972/0001-59. Tudo conforme e demais condições do contrato, que uma via fica arquivada. Titular:_____ R$26,80 + Processamento Eletrônico: R$ 0,30 + SELO: 0474.06.1100027.01030 R$ 4,85; 0474.01.1200001.02566 R$ 0,25.++++++++++++

R-4-45.719 - 13.02.2012 - (protocolo 107325 de 03.02.2012) - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** – Por instrumento particular da CEF - PMCMV datado de 16.06.2010, - ISMAEL FLORES FRAGA, técnico, CI nº 1086279534-SSP/RS, CPF nº 839.863.400-68, e sua esposa, MICHELLE TRINDADE DE LIMA FRAGA, vendedora, CI nº 6075523206-SSP/RS, CPF nº 987.984.050-04, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, em 12.06.2009, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, na avenida Dr. Luciano Raul Panatier, 359, casa, Protásio Alves; - **DERAM EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** o imóvel objeto desta matrícula para, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede em Brasília-DF., com CNPJ nº 00.360.305/0001-04, representada por Alberto Zampieri Weissheimer, CI nº 1074737881-SJS/RS, CPF nº 961.135.370-72; sendo o valor da dívida R$84.801,96, juntamente com imóvel da matrícula 45.300; *prazos: de construção 19 meses e de amortização de 300 meses; taxa anual de juros*, nominal de 4,5000% e efetiva de 4,5941%; valor da garantia fiduciária R$95.000,00, juntamente com imóvel da matrícula 45.300. Tudo conforme e demais condições do contrato, que uma via fica arquivada. Titular:_____ R$26,80 + Processamento

continua no verso

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO VALOR R$ 26,94

SOLICITADO POR: CAIXA CEMAB - CPF/CNPJ: ***.603.054-** DATA: 04/09/2025 11:11:49 - VALOR: R$ 26,94

CNM: 097741.2.0045719-97
Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Eletrônico: R$ 0,30 + SELO: 0474.06.1100027.01031 R$ 4,85; 0474.01.1200001.02568 R$ 0,25.

AV-5-45.719 - 01.04.2013 - (protocolo 117771 de 15.03.2013) – **TRANSPORTE DA INDIVIDUALIZAÇÃO** – Ficam averbados, requerimento - memorial da incorporadora datado de 24.02.2012 / ART-CREA nº 6339643; para constar que pelo R-9-40365, a unidade passou a ter a seguinte descrição: **ESPAÇO-ESTACIONAMENTO Nº 217** – do Condomínio Residencial Rossi Ideal Parque Belo, na Rua Deodoro n° 205, descoberto, com entrada e saída através da rampa existente no centro do terreno de quem, postado na Rua Deodoro, olhar de frente para o empreendimento, seguir pela circulação de acesso, dobrar a esquerda na circulação principal, sendo o décimo sexto a direita, com área real privativa de 10,58m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,73m², perfazendo a área real global de 11,31m², correspondendo-lhe a fração ideal equivalente a 106/1239316 no terreno e nas coisas de uso comum. Tudo conforme e demais condições dos documentos, que ficam arquivados. Titular: Renarek - escav R$11,80 + Processamento Eletrônico: R$ 1,60 + SELO: 0474.02.1200012.00170 R$ 0,40; 0474.01.1300002.07592 R$ 0,30.++++++++++++++++++++

AV-6-45.719 - 15.08.2013 - (protocolo 121393 de 31.07.2013) – **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** – Fica averbada a Convenção de Condomínio e respectivo anexo do Condomínio Rossi Ideal Parque Belo datados de 24.02.2012, conforme Registro nº 2045, fls 01, Livro 3-RA deste Ofício. Tudo conforme e demais condições do documento, que fica arquivado. Titular: Renarek - escav. R$11,80 + Processamento Eletrônico: R$ 1,60 + SELO: 0474.02.1300004.04160 R$ 0,40; 0474.01.1300011.01873 R$ 0,30.++++++++++++++++++++

AV-7-45.719 - 23/02/2023 - **ÔNUS-PENHORA:** Conforme Certidão de Penhora Online, de 16/02/2023, expedida pela 6ª Vara do Trabalho, desta Capital. **AUTO/TERMO:** 16/02/2023. **PROCESSO:** Execução Trabalhista nº 00210332620225040006. **ESCRIVÃO/DIRETOR:** Luis Gustavo de Assis Vargas. **VALOR DA DÍVIDA:** R$11.029,85. **DEVEDORES (executados):** **ISMAEL FLORES FRAGA**, CPF nº 839.863.400-68. **DEPOSITÁRIO:** **ISMAEL FLORES FRAGA**. **CREDOR (exequente):** **JORGE LUIS RITTA DE OLIVEIRA**, CPF nº 705.797.250-49.
PROTOCOLO DE PENHORA ONLINE: PH000453891.
Protocolo: 218975, de 17/02/2023.
Registrador Substituto:
Escrevente Autorizada: Renarek -
Emolumentos: PEPO - Pagamento de emolumentos a posteriori.
Selo: 0474.06.1500007.00334.

AV-8-45.719 - 02/10/2023 - **CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA:** Certifico, que a presente matrícula está cadastrada sob nº 097741.2.0045719-97.
Escrevente: .
Registrador Substituto:
Escrevente Autorizada: Celso Lucas Nunes do Prado
Emolumentos: nihil - Selo: 0474.04.2300013.02726 = nihil - AGNR.

continua na ficha nº 3

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO VALOR R$ 26,94
SOLICITADO POR: CAIXA CEMAB - CPF/CNPJ: ***.603.054-** DATA: 04/09/2025 11:11:49 - VALOR: R$ 26,94

CNM: 097741.2.0045719-97

AV-9-45.719 - 02/10/2023 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:** Requerimentos, de 18/08/2023, e 27/09/2023 expedidos pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, credora fiduciária da dívida relativa ao contrato de Financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária em Garantia nº 855550269345, firmado em 16/06/2010. **VALOR:** R$90.356,77. **AVALIAÇÃO:** R$177.000,00 (Valores juntamente com o imóvel da Matrícula 45.300). Esta averbação é feita à vista dos documentos mencionados nos termos do art. 26 § 7° da Lei 9.514/97, bem como da comprovação do pagamento pela fiduciária do Imposto de transmissão inter vivos devido de acordo com a Guia nº 0021.2023.01053.0, de 09/03/2023, mediante recolhimento de R$5.310,00, instruído com prova da intimação dos devedores por inadimplência, certidão do decurso do prazo sem purgação da mora e de pagamento do imposto respectivo, averbo a transmissão definitiva da propriedade deste imóvel. **TRANSMITENTE(s)**: **ISMAEL FLORES FRAGA**, CPF nº 839.863.400-68, brasileiro, , residente e domiciliado nesta Capital; e sua esposa **MICHELLE TRINDADE DE LIMA FRAGA**, CPF nº 987.984.050-04, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, em 12/06/2009, brasileira, residente e domiciliada nesta Capital.
ADQUIRENTE(s)(Fiduciária(os): **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF.
Obs: Este imóvel deverá ser oferecido em públicos leilões.
Protocolo: 226703, de 28/09/2023.
Escrevente:
Registrador Substituto:
Escrevente Autorizada: Elso Lucas Nunes do Prado
Emolumentos: R$288,20 - Selo: 0474.07.2300011.01485 = R$48,30 + Processamento eletrônico: R$6,40 - Selo: 0474.01.2300012.05501 = R$1,80. Total: R$344,70.

AV-10-45.719 - 02/10/2023 - **PERMANÊNCIA GRAVAME:** O imóvel objeto da presente matrícula permanece gravado com penhora conforme a AV-7.
Protocolo: 226703, de 28/09/2023.
Escrevente:
Registrador Substituto:
Escrevente Autorizada: Elso Lucas Nunes do Prado
Emolumentos: nihil - Selo: 0474.04.2300013.02730 = nihil - AGNR.

AV-11-45.719 - 20/06/2024 - **LEILÃO:** Conforme requerimento, de 13/05/2024, instruído de provas hábeis, por **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, foi dito que, em virtude de consolidação de propriedade objeto da AV-9, foram realizados os leilões previstos no art. 27 da Lei nº 9.514/97, em 22/04/2024 (1º Leilão) e 03/05/2024 (2º Leilão), sem arrematantes, com consectários do §5º do mesmo artigo.
Protocolo: 233848, de 03/06/2024.
Escrevente: Andrew Brusamarelo.
Registrador Substituto:
Escrevente Autorizada:
Emolumentos: R$ 49,40 - Selo: 0474.04.2400002.09415 = R$ 4,90 + Processamento eletrônico: R$ 6,60 - Selo: 0474.01.2400005.01042 = R$ 2,00. Total: R$ 62,90.

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 26,94

Visualização disponibilizada em www.ridigital.org.br

SOLICITADO POR: CAIXA CEMAB - CPF/CNPJ: ***.603.054-** DATA: 04/09/2025 11:11:49 - VALOR: R$ 26,94