

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

255.362

ficha

01
6º REGISTRO
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
 Oficial Rafael R. Gruber
CNS nº
14293-5**São Paulo, 8 de Setembro de 2021**

IMÓVEL: O apartamento nº 208, em construção, localizado no 2º pavimento da Torre 2, integrante do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DEZ IPIRANGA 2**", situado na Rua Álvaro Fragoso, nº 344, no 18º Subdistrito - Ipiranga, com a área total privativa de 35,93m², a área comum total de 18,6237m², sem o direito ao uso de vaga para carro na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área real total de 54,5537m², correspondendo o coeficiente de proporcionalidade equivalente a 0,00226. O terreno onde será construído o referido empreendimento encerra a área de 5.933,73m².

PROPRIETÁRIA: CCISA59 INCORPORADORA LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 30.244.782/0001-75, com sede na Rua Funchal, nº 411, conjunto 132-D, 13º andar, Vila Olímpia, na cidade de São Paulo, SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.2/M.235.472 feito em 17 de dezembro de 2019, matrícula nº 238.856 feita em 26 de junho de 2020, e matrícula nº 239.680 feita em 14 de agosto de 2020, todas deste Registro de Imóveis.

CONTRIBUINTE: 050.013.0068-1 (em área maior).

Selo Digital: 1429353F10000000627196210

Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

AV.1 - TRANSPORTE - Averbado em 08 de setembro de 2021 - Protocolo nº 750.816 de 27/08/2021 - De acordo com a averbação nº 1 feita em 14 de agosto de 2020, na matrícula nº 239.680, verifica-se que: a) conforme averbação nº 3 da matrícula nº 235.472, feita em 25 de março de 2020, consta que do termo nº 015/2020/ICRR de área contaminada sob investigação, datado de 03 de março de 2020, emitido pela CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob nº 43.776.491/0001-70, com sede na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, Alto de Pinheiros, na cidade de São Paulo, SP, conforme Relatório de Avaliação Ambiental Preliminar e Investigação Ambiental Confirmatória, de maio de 2019, elaborado pela empresa BTX Geologia e Meio Ambiente, apensado ao Processo Digital CETESB nº 070472/2019-04, foi constatado que o terreno onde será construído o empreendimento mencionado nesta ficha, encontra-se contaminado sob investigação, contaminação essa ocasionada por metais, metano e solventes halogenados; b) pelo memorial de incorporação datado de 31 de julho de 2020, completado com requerimento de mesma data, averbado sob nº 3 em 14 de agosto de 2020 na matrícula nº 239.680, verifica-se que a incorporação de condomínio do empreendimento denominado "**Condomínio Residencial Dez Ipiranga 2**", registrada sob nº 2 na referida matrícula, foi submetida ao regime de afetação, nos termos do artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/1964, com a redação dada pela Lei nº 10.931/2004; e, c) a hipoteca constituída através do instrumento particular datado de 30 de setembro de 2020, com força de escritura pública, na forma da Lei 4.380/64, e do artigo 38 da Lei 9.514/97, registrado sob nº 8 em 19 de outubro de 2020, na matrícula nº 239.680 deste Registro de Imóveis, para garantia do financiamento abertura de crédito no valor de **R\$25.737.893,00**, pagável na forma e com as demais cláusulas e condições constantes no referido instrumento; tendo como credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob 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 239680 - Bl.2-Ap.0208



matrícula

255.362

ficha

01

verso

(Selo Digital:1429353F1000000062719721M)

Denise Manguiera Ramalho - Escrevente Autorizada

AV.2 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA - Averbado em 08 de setembro de 2021 - Protocolo nº 750.816 de 27/08/2021 - Do instrumento particular datado de 13 de agosto de 2021, com força de escritura pública, na forma das Leis nºs 4.380/64, 9.514/97, e 14.118/21 (Programa Casa Verde e Amarela), a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, autorizou o cancelamento parcial da hipoteca registrada sob nº 8 da matrícula nº 239.680, deste Cartório, e mencionada na AV.1 da presente, tão somente com relação ao imóvel objeto desta.

(Selo Digital:1429353310000000627198218)

Denise Manguiera Ramalho - Escrevente Autorizada

R.3 - COMPRA E VENDA - Registrado em 08 de setembro de 2021 - Protocolo nº 750.816 de 27/08/2021 - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.2 desta ficha, a proprietária **CCISA59 INCORPORADORA LTDA.**, NIRE nº 35235232521, já qualificada, transmitiu por **VENDA** feita a **ROBERTO LIMA DA SILVA**, auxiliar de escritório e assemelhados, RG nº 570879796-SSP/SP, CPF nº 005.614.203-00, e sua mulher **DANIELE DA SILVA SOUSA LIMA**, agente administrativa, RG nº 417553791-SSP/SP, CPF nº 376.111.038-30, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, brasileiros, residentes e domiciliados na Via Goiás, nº 00014, C 3, Heliópolis, na cidade de São Paulo, SP, a fração ideal do terreno a que corresponderá a unidade autônoma objeto desta ficha, sendo a construção custeada pelos adquirentes, pelo preço de **R\$51.277,79**, referente ao valor da fração ideal do terreno, e de **R\$240.000,00**, o valor da aquisição da unidade autônoma mencionada.

(Selo Digital:1429353210000000627199218)

Denise Manguiera Ramalho - Escrevente Autorizada

R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Registrado em 08 de setembro de 2021 - Protocolo nº 750.816 de 27/08/2021 - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.2 desta, **ROBERTO LIMA DA SILVA** e sua mulher, **DANIELE DA SILVA SOUSA LIMA**, já qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto desta ficha, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, para garantia da dívida do valor de **R\$149.059,06**, a ser paga por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, no valor de R\$1.121,19, com as taxas de juros e reajuste dos encargos mencionados no título, vencendo-se a primeira em 15 de setembro de 2021, estando as demais cláusulas, termos e condições, constantes do título. Origem dos Recursos: FGTS/União - Programa Casa Verde e Amarela. A avaliação do imóvel para fins de Leilão Público é de R\$220.000,00.

(Selo Digital:142935321000000062720021X)

Denise Manguiera Ramalho - Escrevente Autorizada

CONTINUA NA FICHA SEGUINTE


6º REGISTRO
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Oficial Rafael R. Gruber

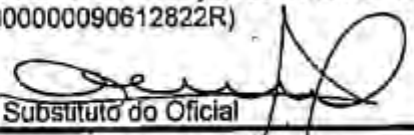
CNPJ 142935.2.0255362-23

Protocolo 912636 - Pag 3

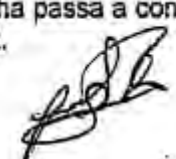
LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERALmatrícula
255.362ficha
02
6º REGISTRO
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
 Oficial Rafael R. Gruber
CNS nº
14293-5

São Paulo, 22 de Dezembro de 2022

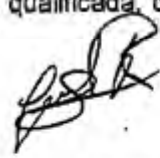
AV.5 - TRANSPORTE - Averbado em 22 de dezembro de 2022 - **Protocolo nº 792.308 de 07/12/2022** - De acordo com a averbação nº 10 feita em 22/12/2022, na matrícula nº 239.680 deste Registro de Imóveis, verifica-se que de acordo com o termo de reabilitação para uso declarado nº 2151/2022, emitido em 05 de dezembro de 2022, expedido pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - CETESB, já qualificada, completada pelo requerimento datado de 06 de dezembro de 2022, foi constatado que a teor do disposto no Artigo 27, inciso II, da Lei 13.577, de 08 de julho de 2009, e no artigo 54, parágrafo 2º, do Decreto 59.263, de 05 de junho de 2013, que o imóvel objeto desta ficha, foi contaminado por metais, metano e solventes halogenados. Posteriormente, com base na Informação Técnica nº 017/2022/IRAR, apensada ao Processo Digital CETESB.070472/2019-04 foi considerado reabilitado para uso residencial, sem necessidade de medidas de intervenção de controle institucional.
(Selo Digital:1429353F1000000090612822R)


 Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

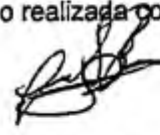
AV.6/255.362 - TRANSFORMAÇÃO FICHA - Averbado em 28 de março de 2023 - **Protocolo nº 798.849 de 24/02/2023** - Tendo em vista a conclusão das obras, e a especificação de condomínio do empreendimento denominado **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DEZ IPIRANGA 2"**, situado na Rua Álvaro Fragoso, nº 340, esta ficha passa a constituir a matrícula nº 255.362, que corresponde ao apartamento nº 208, da Torre 2.
(Selo Digital:1429353310000000959270239)


 Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

R.7/255.362 - COMPLEMENTO REGISTRO - Registrado em 28 de março de 2023 - **Protocolo nº 798.849 de 24/02/2023** - Do requerimento datado de 12 de janeiro de 2023, faço o presente em complemento ao registro nº 3 desta matrícula, no qual a incorporadora, ora instituidora, **CCISA59 INCORPORADORA LTDA.**, já qualificada, transmitiu a título de **VENDA** a **ROBERTO LIMA DA SILVA** e sua mulher, **DANIELE DA SILVA SOUSA LIMA**, já qualificados, pelo preço de **R\$240.000,00**, o apartamento objeto desta matrícula, vinculado indissolúvelmente à fração ideal de terreno adquirida conforme aludido registro. A referida unidade autônoma está alienada fiduciariamente à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, conforme registro nº 4 desta matrícula.
(Selo Digital:1429353210000000959272237)


 Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

AV.8/255.362 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO - Averbado em 28 de março de 2023 - **Protocolo nº 798.849 de 24/02/2023** - 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:1429353310000000959274231)

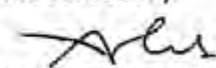

 Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

CONTINUA NO VERSO

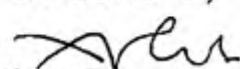
Matrícula 239680 - Bl.2-Ap.0208

matrícula
255.362ficha
02
verso

AV.9/255.362 - CONTRIBUINTE - Averbado em 05 de agosto de 2026 - **Protocolo nº 912.636 de 06/03/2026** - Do requerimento datado de 20 de julho de 2026, e da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026, expedida via internet em 28 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 **050.013.0690-6**.
(Selo Digital:142935331000000183978826F)


Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

AV.10/255.362 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Averbado em 05 de agosto de 2026 - **Protocolo nº 912.636 de 06/03/2026** - Do mesmo requerimento mencionado na AV.9 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 os devedores fiduciários **ROBERTO LIMA DA SILVA**, e sua mulher **DANIELE DA SILVA SOUSA LIMA**, 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\$234.702,98**, a qual deverá providenciar o disposto no artigo 27 e seus parágrafos da Lei nº 9.514/97.
(Selo Digital:142935331000000183978926D)


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 2636

Pedido nº 912636

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, quarta-feira, 5 de agosto de 2026.

Thais de Melo Alves - Escrevente Autorizada. (assinatura digital)

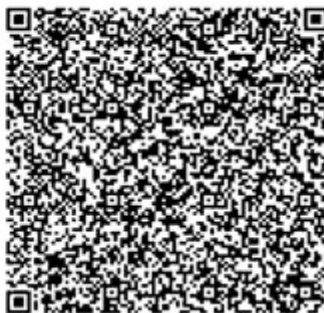
Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.

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

Avenida Francisco Mesquita, 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: 1429353C3000000183979026A



EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 3A2HH-JQAZU-RFCWG-83KV8

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/3A2HH-JQAZU-RFCWG-83KV8>

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

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