



LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

CNS 11.127 - 8

matricula

209.922

ficha

01

CNM: 111278.2.0209922-27

São Paulo, 07 de janeiro de 2022

FICHA COMPLEMENTAR

(Item 221.1 e seguintes do Cap. XX das NSCGJ/SP)

Ficha complementar: Matr. 184.373/Apto 151 Torre B Subcondomínio 2

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 151, em construção, localizado no 15º Pavimento da Torre B do SUBCONDOMÍNIO 2 - NEOCONX GUILHERMINA II do empreendimento imobiliário denominado "CONDOMÍNIO NEOCONX GUILHERMINA", situado na Avenida Antonio Estevão de Carvalho, nº 1226, no 38º Subdistrito - Vila Matilde, possui a área privativa total de 34,630m², a área comum de 39,746m² (sendo 34,176m² coberta e 5,570m² descoberta), já incluído o direito ao uso de uma vaga de garagem, perfazendo a área total de 74,376m² e a área total edificada de 68,806m², correspondendo a fração ideal de 0,001805 no solo e nas outras partes do condomínio.

CONTRIBUINTE: 058.165.0275-1 (maior área).

PROPRIETÁRIA: CEÍRY ANTÔNIO DE CARVALHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CNPJ nº 32.648.509/0001-31, com sede na Rua Funchal, 375, 12º andar, sala 122, Vila Olímpia, nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: R-4 na Matrícula nº 92.880, R-10 na Matrícula nº 26.611, R-10 na Matrícula nº 75.713, e R-14 na Matrícula nº 135.769, todos de 21 de agosto de 2020, (incorporação R-2, Matrícula nº 184.373 de 03 de novembro de 2020), deste.

Selo Digital: 1112783311AAFE00591655227

Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz *Vanda Penna A. Cruz*
Oficial

AV-1 - REMISSÃO

Averbado em 07 de janeiro de 2022 - Prenotação nº 591.655 de 09/12/2021

Selo Digital: 1112783311AAFF00591655225

Sobre o imóvel desta ficha constam os seguintes registros e averbação na matrícula nº 184.373, deste: a) Conforme registro nº 7, pesa uma HIPOTECA a favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, já qualificada, no valor de R\$41.682.963,85, a qual abrange maior área; b) Conforme AV-4, a Incorporação do empreendimento imobiliário denominado "CONDOMÍNIO NEOCONX

continua no verso



matrícula

209.922

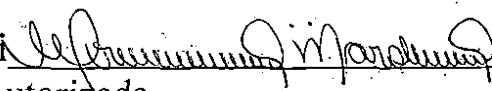
ficha

01

verso

CNM: 111278.2.0209922-27

GUILHERMINA" foi submetida ao REGIME DE AFETAÇÃO; c) Conforme R-2, sobre o terreno onde será erigido o empreendimento objeto desta, existe duas áreas destinadas à Reserva de Calçada ao Município, perfazendo o total de 31,59m², sendo a área 1 com 26,45m², e a área 2 com 5,14m².

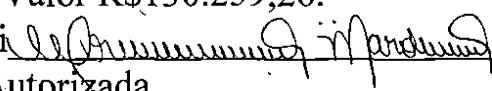
Erica Marotti 

Escrevente Autorizada

AV-2 - DESLIGAMENTO DA HIPOTECA

Averbado em 07 de janeiro de 2022 - Prenotação nº 591.655 de 09/12/2021
Selo Digital: 1112783311AB000059165522C

Do instrumento particular referido no registro nº 3, desta ficha, a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, desligou da garantia hipotecária registrada sob nº 7 na Matrícula nº 184.373, deste, remida na AV-1, desta ficha, a fração ideal de 0,001805 do terreno vinculada ao APARTAMENTO nº 151, localizado no 15º pavimento do SUBCONDOMÍNIO 2 - NEOCONX GUILHERMINA II da Torre B, já incluído o direito ao uso de uma vaga de garagem, do empreendimento (em construção). Valor R\$130.259,26.

Erica Marotti 

Escrevente Autorizada

R-3 - VENDA E COMPRA

Registrado em 07 de janeiro de 2022 - Prenotação nº 591.655 de 09/12/2021

Selo Digital: 1112783211AB010059165522C

Por instrumento particular datado de 25 de outubro de 2021, na forma do § 5º do Artigo 61 da Lei nº 4.380/64, da Lei nº 9.514/97, e do Programa Nacional de Habitação Popular integrante do Programa Casa Verde e Amarela, conforme Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021, a proprietária CEIRY ANTÔNIO DE CARVALHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, já qualificada, transmitiu a FABRICIO CAMPANEZI, brasileiro, solteiro, maior, vendedor de comércio varejista e atacadista, RG nº 39864912-SSP-SP, CPF nº 464.723.488-63, residente e

continua na ficha 02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital**

CNS 11.127 - 8

matrícula

209.922

ficha

02

CNM: 111278.2.0209922-27

São Paulo,

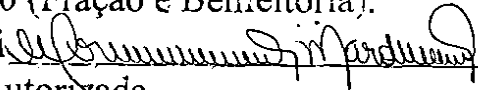
07 de janeiro de 2022

Para verificar a autenticidade, acesse <https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=83C89F8D-BE90-4302-B71D-8DBA4AC8D415>

FICHA COMPLEMENTAR

(item 221.1 e seguintes do Cap. XX das NSCGJ/SP)

domiciliado na Rua Castanhal, 140, Cidade Patriarca, nesta Capital, a fração ideal de 0,001805 do terreno vinculada ao APARTAMENTO nº 151, localizado no 15º pavimento do SUBCONDOMÍNIO 2 - NEOCONX GUILHERMINA II da Torre B, já incluído o direito ao uso de uma vaga de garagem, do empreendimento (em construção), pelo preço de R\$19.855,73 sendo as importâncias de R\$110.946,37 paga com recursos próprios, e de R\$1.292,00 por desconto concedido pelo FGTS. - Valor total da aquisição R\$240.000,00 (Fração e Benfeitoria).

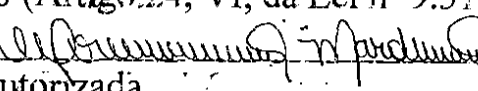
Erica Marotti 
Escrevente Autorizada

R-4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Registrado em 07 de janeiro de 2022 - Prenotação nº 591.655 de 09/12/2021

Selo Digital: 1112783211AB020059165522A

Do instrumento particular referido no registro nº 3, desta ficha, o proprietário alienou fiduciariamente, a fração ideal de 0,001805 do terreno vinculada ao APARTAMENTO nº 151, localizado no 15º pavimento do SUBCONDOMÍNIO 2 - NEOCONX GUILHERMINA II da Torre B, já incluído o direito ao uso de uma vaga de garagem, do empreendimento (em construção), transferindo a sua propriedade resolúvel à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF, para a garantia da dívida no valor de R\$127.761,63, pagável no prazo de 360 meses, por meio de encargos mensais e sucessivos, calculados de acordo com a taxa de juros, sistema de amortização e demais condições constantes do título. - Sendo que o valor do imóvel para fins de venda em público leilão é de R\$240.000,00 (Artigo 24, VI, da Lei nº 9.514/97).

Erica Marotti 
Escrevente Autorizada

AV-5/209.922 - TRANSFORMAÇÃO DA FICHA

> Averbado em 11 de dezembro de 2024 - Prenotação nº 669.215 de 14/11/2024

continua no verso

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br/Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec



matrícula

209.922

ficha

02

verso

CNM: 111278.2.0209922-27

Selo Digital: 11127831118F0A0066921524V

Conforme Instrumento Particular de Especificação e Convenção de Condomínio com Atribuição de Unidades, datado de 02 de outubro de 2024, verifica-se que tendo em vista a conclusão das obras, conforme AV-11 e Instituição de Condomínio, conforme o R-12 na matrícula nº 184.373, deste, do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO NEOCONX GUILHERMINA", que recebeu o nº 1226 da Avenida Antonio Estevão de Carvalho, esta ficha passa a constituir a matrícula nº 209.922, que corresponde ao APARTAMENTO nº 151, localizado no 15º Pavimento, da Torre B, do SUBCONDOMÍNIO 2 - NEOCONX GUILHERMINA II, já incluído o direito ao uso de uma vaga de garagem, do referido empreendimento.

Adriana Bergamo Bianchini da Silva

Escrevente Substituta

R-6/209.922 - ATRIBUIÇÃO

Registrado em 11 de dezembro de 2024 - Prenotação nº 669.215 de 14/11/2024

Selo Digital: 111278321192FE0066921524V

Conforme Instrumento Particular de Especificação e Convenção de Condomínio com Atribuição de Unidades, datado de 02 de outubro de 2024, o APARTAMENTO nº 151, localizado no 15º Pavimento, da Torre B, do SUBCONDOMÍNIO 2 - NEOCONX GUILHERMINA II, já incluído o direito ao uso de uma vaga de garagem, integrante do "CONDOMÍNIO NEOCONX GUILHERMINA", foi atribuído à FABRICIO CAMPANEZI, já qualificado no R-3 desta matrícula, pelo valor de R\$220.144,27, o qual encontra-se alienado fiduciariamente, conforme R-4, desta matrícula.

Adriana Bergamo Bianchini da Silva

Escrevente Substituta

AV-7/209.922 - ALTERAÇÃO DE CONTRIBUINTE

Averbado em 23 de fevereiro de 2026 - Prenotação nº 691.273 de 15/08/2025

Selo Digital: 1112783311DC8B0069127326E

continua na ficha 03



16º Registro de Imóveis
de São Paulo - SP

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
209.922

FICHA
03

CNM - 111278.2.0209922.27

São Paulo, 23 de fevereiro de 2026

Conforme requerimento datado de 13 de fevereiro de 2026, e Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel emitida em 18 de fevereiro de 2026, pela Prefeitura do Município de São Paulo, o imóvel desta matrícula, atualmente acha-se cadastrado pelo contribuinte nº 058.165.0545-9.

Julie Aparecida Dovigue de Menezes

Escrevente Autorizada

AV-8/209.922 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Averbado em 23 de fevereiro de 2026 - Prenotação nº 691.273 de 15/08/2025

Selo Digital: 1112783311DC8C0069127326C

Conforme requerimento datado de 13 de fevereiro de 2026, instruído com a notificação feita ao fiduciante FABRICIO CAMPANEZI, já qualificado, e com o comprovante de pagamento do imposto de transmissão, nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, procede-se à presente averbação da CONSOLIDAÇÃO da propriedade do imóvel desta matrícula, em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL- CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF. Valor R\$275.750,00.

Julie Aparecida Dovigue de Menezes

Escrevente Autorizada

**** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO ****

**** VIDE CERTIDÃO NO VERSO ****

**209.922**

República Federativa do Brasil - Estado de São Paulo
16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
 Vanda Mª de Oliveira Penna Antunes da Cruz - Oficial

**Prenotação nº 691273**

Certifico e dou fé que a presente certidão foi extraída nos termos do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6015/73 e representa a situação jurídica do imóvel de nº **209922**, abrangendo **ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, além do que foi relatado na presente certidão.** A validade desta certidão, para fins de lavratura de escritura pública é de 30 dias, contados da data de sua expedição, conforme disposto no artigo 1º, inciso V, do Decreto 93.240/86. O documento eletrônico deverá estar assinado com **CERTIFICADO DIGITAL ICP – Brasil.** Sempre que a certidão revelar aquisição de propriedade com mais de 20 anos será considerada vintenária. **CERTIFICO AINDA**, que o imóvel da presente certidão é destinado a Habitação de Interesse Social - HIS-2, durante o prazo de 10 anos, contados da expedição do certificado de conclusão da obra, nos termos da Lei Municipal 16.050/2014.

São Paulo, 23 de fevereiro de 2026

(ASSINADO DIGITALMENTE)

Recolhimento conforme art.12 da Lei 11331/2002

CERTIDÃO JÁ COTADA NO TÍTULO

Dora Maria de Oliveira Penna, Escrevente Substituta

Certidão autenticada mediante chancela mecânica

O 31º Subdistrito PIRITUBA pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis, desde 20/05/1944 até a presente data, tendo pertencido anteriormente ao 11º Oficial de Registro de Imóveis. O 37º Subdistrito ACLIMAÇÃO pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis, desde 20/05/1944, tendo pertencido anteriormente ao 1º Oficial de Registro de Imóveis. O 38º Subdistrito VILA MATILDE pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis de 01/01/1972, tendo pertencido anteriormente ao 9º Oficial de Registro de Imóveis. O 43º Subdistrito JAGUARA pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis desde 01/12/1963, sendo resultante de um desmembramento do 31º Subdistrito PIRITUBA. O Município de OSASCO pertenceu a este 16º Oficial de Registro de Imóveis no período de 20/05/1944 até 03/07/1966, data em que foi instalada aquela Comarca, sendo que anteriormente pertencia ao 11º Oficial de Registro de Imóveis. Sendo que para fins filiatórios o interessado deverá solicitar certidões nos Cartórios antecessores.

Rua Pamplona, 1593 - Jardim Paulista - CEP 01405-002 - São Paulo - SP - (11) 3572-0580 - www.16ri.com.br

A consulta do selo digital, através do endereço <https://selodigital.tjsp.jus.br>, possibilita a verificação da procedência e das informações referentes aos dados do ato praticado pela serventia.

**Selo Digital: 1112783C31C80F00691273263**