

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERALmatrícula
255.459ficha
01

CNM 142935.2.0255459-23

SEXTO 6
OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CNS nº
14293-5

São Paulo, 31 de Maio de 2021

Matrícula 239680 - BI.2-AP.0907

IMÓVEL: O apartamento nº 907, em construção, localizado no 9º 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.

REGISTROS ANTERIORES: 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: 050.013.0011-8, 050.013.0012-6 e 050.013.0053-3 (em área maior).

Selo Digital: 1429353F1000000056263921C

Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

AV.1 - TRANSPORTE - Averbado em 31 de maio de 2021 - Protocolo nº 739.384 de 10/05/2021 - 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/CRR 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.

(Selo Digital: 1429353F1000000056264121R)

continua no verso

.onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.brServiço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

matrícula
255.459ficha
01
verso
Marcos Vinicius Gomes Melchior dos Reis - Escrevente Autorizado

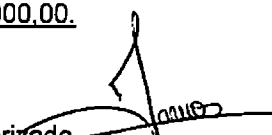
AV.2 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA - Averbado em 31 de maio de 2021 - **Protocolo nº 739.384 de 10/05/2021** - Fica o imóvel objeto desta ficha, desligado da hipoteca mencionada na AV.1 da presente, e em consequência parcialmente sem efeito a mesma, em virtude da autorização dada pela credora, nos termos do instrumento particular datado de 15 de abril de 2021, com força de escritura pública, na forma das Leis nºs 4.380/64, 5.049/66 e 14.118/21 (Programa Casa Verde e Amarela).
(Selo Digital:14293533100000056264221D)


Marcos Vinicius Gomes Melchior dos Reis - Escrevente Autorizado

R.3 - COMPRA E VENDA - Registrado em 31 de maio de 2021 - **Protocolo nº 739.384 de 10/05/2021** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.2 desta ficha, a proprietária **CCISA59 INCORPORADORA LTDA.**, já qualificada, **TRANSMITIU** por **VENDA** feita a **GEDIAEL RIBEIRO PINTO**, brasileiro, mecânico de manutenção, montador, preparador, operador de máquinas e aparelhos produção industrial, CNH nº 05905403954-DETRAN/SP, CPF nº 401.454.128-22, solteiro, maior, residente e domiciliado na Rua Marcal de Lemos, nº 248, casa 1, Jardim Veracruz, na cidade de São Paulo, SP, a fração ideal do terreno a que corresponderá a unidade autônoma objeto desta ficha, sendo a construção custeada pelo adquirente, pelo preço de **R\$51.277,79**, referente ao valor da fração ideal do terreno, e de **R\$220.000,00** o valor da aquisição da unidade autônoma mencionada, dos quais, R\$7.757,40 foram pagos com recursos da conta vinculada do FGTS e R\$1.292,00 o valor de desconto complemento concedido pelo FGTS/União.
(Selo Digital:14293532100000056264321D)


Marcos Vinicius Gomes Melchior dos Reis - Escrevente Autorizado

R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Registrado em 31 de maio de 2021 - **Protocolo nº 739.384 de 10/05/2021** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.2 desta matrícula, **GEDIAEL RIBEIRO PINTO**, já qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto desta ficha, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada para garantia da dívida do valor de **R\$176.000,00**, a ser paga por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, no valor de R\$1.163,87, com as taxas de juros e reajuste dos encargos mencionados no título, vencendo-se a primeira em 17 de maio 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:14293532100000056264421B)


Marcos Vinicius Gomes Melchior dos Reis - Escrevente Autorizado

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

continua na ficha 2

.onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.brServiço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

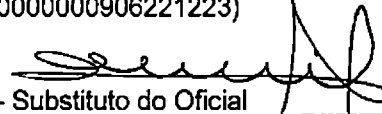
LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERALmatrícula
255.459ficha
02**6º REGISTRO**
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. Gruber

CNM 142935.2.0255459-23

CNS n.º
14293-5**São Paulo, 22 de Dezembro de 2022**

Matrícula 239680 - Bl.2-Ap.0907

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: 1429353F10000000906221223)


Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

AV.6/255.459 - TRANSPORTE - Averbado em 28 de março de 2023 - Protocolo nº 798.849 de 24/02/2023 - Da averbação nº 9 feita em 24/08/2021, na matrícula nº 239.680 deste Cartório, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula atualmente é lançado pelo contribuinte nº **050.013.0068-1, em área maior**, conforme requerimento datado de 17 de agosto de 2021, e da certidão de dados cadastrais do imóvel, expedida em 24 de agosto de 2021, pela Prefeitura do Município de São Paulo.
(Selo Digital: 1429353F1000000095983723Z)


Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

AV.7/255.459 - 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 255459, que corresponde ao apartamento nº 907, da Torre 2.
(Selo Digital: 142935331000000095983823L)


Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

R.8/255.459 - 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 **GEDIAEL RIBEIRO PINTO**, solteiro, maior, já qualificado, pelo preço de **R\$220.000,00**, o apartamento objeto desta matrícula, vinculado indissolavelmente 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: 142935321000000095983923L)


Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

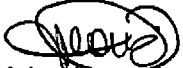
AV.9/255.459 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO - Averbado em 28 de março de 2023 - Protocolo nº 798.849 de 24/02/2023 - Fica sem efeito a referência ao regime de afetação mencionado na Av.1 desta, em virtude da transmissão realizada conforme R.3 desta matrícula.
(Selo Digital: 1429353310000000959840230)


Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

CONTINUA NO VERSO

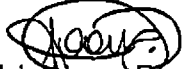
matrícula
255.459ficha
02
verso

AV.10/255.459 - CONTRIBUINTE - Averbado em 14 de janeiro de 2026 - **Protocolo nº 883.634 de 30/06/2025** - Do requerimento datado de 15 de dezembro de 2025, e da certidão de dados cadastrais do imóvel, expedida via internet em 18 de dezembro de 2025, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula atualmente é lançado pela Prefeitura Municipal sob o nº **050.013.0787-2**.
(Selo Digital:142935331000000167346826N)


Thais de Melo Alves - Escrevente Autorizada

AV.11/255.459 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Averbado em 14 de janeiro de 2026 - **Protocolo nº 883.634 de 30/06/2025** - Do mesmo requerimento mencionado na AV.10 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 o devedor fiduciante GEDIAEL RIBEIRO PINTO, solteiro, maior, já qualificado, purgasse 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\$232.820,70**, a qual deverá providenciar o disposto no artigo 27 e seus parágrafos da Lei nº 9.514/97.

(Selo Digital:142935331000000167346926L)


Thais de Melo Alves - Escrevente Autorizada

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

.onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.brServiço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec



Pedido nº 883634

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.

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.

São Paulo, quarta-feira, 14 de janeiro de 2026.

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

Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.

Atenção: Para lavrar escritura pública, os tabelionatos só poderão aceitar esta certidão até 30 (trinta) dias após a data de sua expedição (NSCGJ, cap. XVI, item 60, alínea "c", e Proc. 02.04824/6 da 1ª Vara de Registros Públicos).

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

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib. Just.	Min. Púb	ISS	Total
R\$ 44,20	R\$ 12,56	R\$ 8,60	R\$ 2,33	R\$ 3,03	R\$ 2,12	R\$ 0,90	R\$ 73,74

São atualmente de competência desta Serventia os seguintes Subdistrito: **12º SUBDISTRITO - CAMBUCI**, que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; **18º SUBDISTRITO - IPIRANGA** que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; e **26º SUBDISTRITO - VILA PRUDENTE**, que pertenceu a esta Serventia no período de 17/09/1934 à 14/05/1939, posteriormente de 15/05/1939 à 20/11/1942, passou ao 9º Registro de Imóveis e de 21/11/1942 à 31/12/1971 ao 11º Oficial de Registro, retornando, a este Cartório em 01/01/1972, até a presente data.

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: 1429353C30000001673470261



EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO



Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

