



CNM: 111278.2.0163757-06

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

CNS 11.127 - 8

matrícula

163.757

ficha

1

São Paulo, 29 de abril de 2015.

IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 35A, localizado no 3º andar ou 3º pavimento da Torre A, do “CONDOMÍNIO YOU PARQUE SÃO DOMINGOS”, situado na Rua São Francisco de Assis, nº 885, no 31º Subdistrito-Pirituba, contendo área privativa de 57,342m², a área comum de 51,053m², aí já incluído o direito à guarda de 01 automóvel de passeio na garagem coletiva do edifício, perfazendo a área total construída de 108,395m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,8355 no terreno do condomínio.

PROPRIETÁRIA:- YOU 5 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, conjunto 41, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ/MF sob nº 12.488.154/0001-53.

CONTRIBUINTES:- 078.335.0037-2, 078.335.0039-9, 078.335.0040-2, 078.335.0041-0, 078.335.0054-2 e 078.335.0058-5 (maior área).

REGISTRO ANTERIOR:- AV-1 na Matrícula nº 154.470 de 30 de agosto de 2012, R-15 na Matrícula nº 2.721 de 04 de janeiro de 2012, R-7 na Matrícula nº 4.872 de 05 de janeiro de 2012, R-10 na Matrícula nº 11.639 de 09 de novembro de 2011, R-11 na Matrícula nº 106.243 de 04 de janeiro de 2012, R-7 na Matrícula nº 106.250 de 10 de dezembro de 2011 e R-4 na Matrícula nº 150.468 de 12 de dezembro de 2011, todos deste.

OFICIAL, *Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz*
(Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz).

Prenotação nº 457874 de 13/04/2015

AV-1/ 163.757.- A presente matrícula foi aberta de conformidade com o Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio datado de 29 de janeiro de 2015.- São Paulo, 29 de abril de 2015.-
Escrevente Substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna).

Prenotação nº 457874 de 13/04/2015

AV-2/ 163.757.- Sobre o imóvel desta matrícula pesa UMA HIPOTECA registrada sob nº 3 na Matrícula nº 154.470, deste, a favor do BANCO BRADESCO S/A, inscrito no CNPJ/MF sob nº
(continua no verso)



CNM: 111278.2.0163757-06

matrícula

163.757

ficha

1

verso

60.746.948/0001-12, no valor de R\$15.236.105,00, hipoteca essa que abrange maior área.- São Paulo, 29 de abril de 2015.- Escrevente Substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna).

Prenotação: 463194 de 29/08/2015.

AV-3/ 163.757. - Do instrumento particular referido no registro 4 desta matrícula, o credor BANCO BRADESCO S/A, inscrita no CNPJ/MF sob nº 60.746.948/0001-12, desligou da garantia hipotecária registrada sob nº 3 na matrícula nº 154.470, e remida na averbação nº 2, o APARTAMENTO Nº 35A, constante desta matrícula. - São Paulo, 10 de agosto de 2015. - Escrevente Substituta, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna).

Prenotação: 463194 de 29/07/2015.

R-4/ 163.757.- Por instrumento particular de venda e compra datado de 26 de junho de 2015, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380 de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966, e seguintes da Lei nº 9.514/97, a proprietária YOU 5 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, já qualificada, a qual apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 24 de junho de 2015, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, Ministério da Fazenda, com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 02 de outubro de 2014, transmitiu a FELIPE MACIEL GONÇALVES DA SILVA, brasileiro, solteiro, maior, proprietário de estabelecimento de prestação de serviços, RG nº 43.732.167-X-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 374.242.238-36, residente e domiciliado, na Rua Caetano de Araujo, nº 49, Vila Pereira Cerca, nesta Capital, e MANUEL GONÇALVES DA SILVA, brasileiro, separado judicialmente, proprietário de estabelecimento de prestação de serviços, RG nº 16.474.263-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 066.155.068-07, residente e domiciliado, na Rua Caetano de Araujo, nº 49, Vila Pereira Cerca, nesta Capital, pelo preço de R\$388.000,00, sendo que o valor de R\$79.367,37 já pagos por recursos (continua na ficha nº 2)



CNM: 111278.2.0163757-06

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

CNS 11.127 - 8

matrícula

163.757

ficha

2

São Paulo, 10 de agosto de 2015

(continuação da ficha nº 1)

próprios. - São Paulo, 10 de agosto de 2015. - Escrevente Substituta - - - -

Dora Maria de Oliveira Penna

(Dora Maria de Oliveira Penna)

Prenotação: 463194 de 29/07/2015.

R-5/ 163.757. - Do instrumento particular referido no registro nº 4 desta matrícula, os proprietários **alienaram fiduciariamente**, transferindo a sua propriedade resolúvel à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4 em Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, para a garantia de dívida no valor de R\$308.632,63 pagáveis por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, pelo Sistema de Amortização Constante Novo - SAC, no valor inicial total de R\$3.259,96 com a taxa anual de juros nominal de 8,5101% e efetiva de 8,8500% vencendo-se a primeira prestação no dia 26 de julho de 2015, sendo que o saldo devedor será atualizado pelo mesmo índice de remuneração básica aplicável aos depósitos de poupança, com data de aniversário do dia que corresponde ao da assinatura deste contrato, na forma prevista no título. - São Paulo, 10 de agosto de 2015. - Escrevente Substituta, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna)

AV-6/163.757 - PENHORA

Averbado em 07 de maio de 2024 - Prenotação nº 652.467 de 26/04/2024
Selo Digital: 111278331197250065246724A

De conformidade com a penhora online datada de 26 de abril de 2024, expedida nos autos da Ação de Execução Civil, Número de Ordem: 1002749-34.2018.8.26.0004, movida pelo CONDOMINIO YOU PARQUE SAO DOMINGOS, CNPJ nº 22.808.350/0001-11, contra FELIPE MACIEL GONCALVES DA SILVA, CPF nº 374.242.238-36 e MANUEL GONCALVES DA SILVA, CPF nº 066.155.068-07, assinado pelo MM. Juiz de Direito da Ofício Cível do Foro Regional - Nossa Senhora do Ó, desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, os direitos da propriedade fiduciária registrada sob nº 5, nesta matrícula, de FELIPE MACIEL GONCALVES DA SILVA e MANUEL GONCALVES DA SILVA, já qualificados, foram PENHORADOS

continua no verso



CNM: 111278.2.0163757-06

matrícula

163.757

ficha

02

verso

para a garantia da dívida no valor de R\$24.411,13. - Figurando como depositários: FELIPE MACIEL GONCALVES DA SILVA e MANUEL GONCALVES DA SILVA, já qualificados.

Luciana Boccuzzi

Escrevente Autorizada

AV-7/163.757 - ALTERAÇÃO DE CONTRIBUINTE

Averbado em 28 de novembro de 2025 - Prenotação nº 670.378 de 29/11/2024

Selo Digital: 11127833114EEE00670378252

Conforme requerimento datado de 24 de outubro de 2025, e Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel emitida em 24 de novembro de 2025, pela Prefeitura do Município de São Paulo, o imóvel desta matrícula, atualmente acha-se cadastrado pelo contribuinte nº 078.335.0107-7.

Pamella de Souza Soares Trezzi

Escrevente Autorizada

AV-8/163.757 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Averbado em 28 de novembro de 2025 - Prenotação nº 670.378 de 29/11/2024

Selo Digital: 11127833114EF00067037825T

Conforme requerimento datado de 24 de outubro de 2025, instruído com a notificação feita aos fiduciários FELIPE MACIEL GONÇALVES DA SILVA, e MANUEL GONÇALVES DA SILVA, já qualificados, 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, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF. Valor R\$430.445,60.

Pamella de Souza Soares Trezzi

Escrevente Autorizada

**** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO ******** VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA ****



163.757



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 670378

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 **163757**, 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.

São Paulo, 28 de novembro de 2025

(ASSINADO DIGITALMENTE)

Recolhimento conforme art.12 da Lei 11331/2002

CERTIDÃO JÁ COTADA NO TÍTULO

Joao Pedro Alves Falcao, Escrevente Autorizado

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: 1112783C3178030067037825R



EM BRANCO