

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERALmatrícula
247.206ficha
01CNM 142935.2.0247206-47
SEXTO 6 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO CNS nº 14293-5

São Paulo, 17 de outubro de 2019

MATR.227.843 – Ap. 47 - Torre A

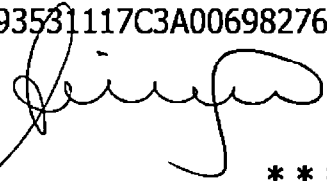
IMÓVEL: O apartamento nº 47, em construção, localizado no 4º pavimento, da Torre A integrante do empreendimento denominado "**PROJETO IMOBILIÁRIO E42 LTDA**", situado na Rua Francisco Rossano, no **26º subdistrito – Vila Prudente**, com a área privativa de 41,000m², a área comum de 38,543m² (coberta de 19,448m² + 19,095m² descoberta), já incluído o direito a utilização de 01 (uma) vaga para guarda e estacionamento na garagem coletiva do condomínio, sujeita à auxílio de manobrista, perfazendo a área total de 79,543m², correspondendo a fração ideal no terreno de 20,494m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,337897%. O terreno onde será construído o referido empreendimento, encerra a área de 6.353,83m².

PROPRIETÁRIA: **PROJETO IMOBILIÁRIO E 42 SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 23.428.668/0001-30, com sede na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, 7º andar, conj. 72, sala 42E, Vila Olímpia, na cidade de São Paulo, SP.

REGISTROS ANTERIORES: R-2/M.227.843 feito em 27 de março de 2018, deste Registro de Imóveis.

CONTRIBUINTES: 051.338.0008-8, 051.338.0009-6, 051.338.0010-1 e 051.338.0020-7, 051.338.0011-8, 051.338.0012-6, 051.338.0013-4, 051.338.0014-2, 051.338.0015-0, 051.338.0016-9, 051.338.0017-7, 051.338.0018-5 e 051.338.0019-3 (em área maior).

Selo Digital:14293531117C3A00698276192

O SUBSTITUTO, 

AV-1 em 17 de outubro de 2019

PROTOCOLO OFICIAL Nº 698.276 (TRANSPORTE).

Selo Digital:14293533117C3B0069827619W

1) sobre o imóvel objeto desta ficha em área maior existem: a) hipoteca constituída através do instrumento particular datado de 16 de julho de 2019, com força de escritura pública, na forma das Leis 4.380/64 e 5.049/66, e do Programa Minha Casa, Minha Vida, registrada sob nº 11 em 07 de agosto de 2019 na matrícula 227.843 deste Registro de Imóveis, para garantia da dívida no valor de **R\$26.605.763,49**, pagável na forma e com as demais cláusulas e

continua no verso

matrícula
247.206ficha
01
verso

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; b) de acordo com o requerimento datado de 04 de fevereiro de 2019, averbado sob nº 8 em 21 de fevereiro de 2019 na matrícula nº 227.843 deste Registro de Imóveis, verifica-se que o terreno objeto da citada matrícula supramencionada possui uma contaminação a qual está sob plano de intervenção para reutilização da área conforme parecer técnico pela CETESB (Companhia Ambiental do Estado de São Paulo), nº 031.17.CAAC de 05 de abril de 2017, e parecer técnico nº 30100684 de 25 de abril de 2017; e, 2) de acordo com o instrumento particular datado de 09 de agosto de 2018, averbado sob nº 6 em 21 de agosto de 2018 na matrícula nº 227.843 deste Registro de Imóveis, verifica-se que a incorporação de condomínio edilício registrada sob nº 4 e averbada sob nºs 7 e 8 na referida matrícula nº 227.843, do empreendimento mencionado nesta ficha, 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 10.931/2004.

Adriana Bergamo Bianchini da Silva

OFICIAL INTERINA

AV-2 em 17 de outubro de 2019

PROTOCOLO OFICIAL Nº 698.276 (DESLIGAMENTO DE HIPOTECA).

Selo Digital:14293533117C3C0069827619U

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 20 de setembro de 2019, com caráter de escritura pública, na forma das Leis 4.380/1964 e 5.049/1966, e da Lei nº 11.977/2009.

Adriana Bergamo Bianchini da Silva

OFICIAL INTERINA

R-3 em 17 de outubro de 2019

PROTOCOLO OFICIAL Nº 698.276 (VENDA E COMPRA).

Selo Digital:14293532117C3E0069827619S

Pelo instrumento particular datado de 20 de setembro de 2019, com caráter de escritura pública, na forma das Leis 4.380/1964 e 5.049/1966, e da Lei nº 11.977/2009, a proprietária, **PROJETO IMOBILIÁRIO E 42 SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 23.428.668/0001-30, com sede na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, 7º andar, conj. 72, sala 42E, Vila Olímpia, na cidade de São

continua na ficha 02

.onr

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

saec

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERALmatrícula
247.206ficha
02

CNM 142935.2.0247206-47

SEXTO
6
OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CNS n.º
14293-5

São Paulo, 17 de outubro de 2019

Paulo, SP, transmitiu por **VENDA** feita a **CESAR AUGUSTO DA SILVA**, brasileiro, agente administrativo, RG nº 300122639-SSP-SP, CPF nº 276.853.428-55, solteiro, maior, residente e domiciliado na Rua Vitor Prestes, nº 37, Jardim Record, 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\$40.506,85**, referente ao valor da fração ideal do terreno e de R\$229.000,00 o valor da aquisição da unidade autônoma mencionada, dos quais, R\$57.449,72 foram pagos com recursos da conta vinculada do FGTS.

Adriana Bergamo Bianchini da Silva
OFICIAL INTERINA

R-4 em 17 de outubro de 2019

PROTOCOLO OFICIAL Nº 698.276 (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA).

Selo Digital:14293532117C400069827619J

Pelo instrumento particular datado de 20 de setembro de 2019, com caráter de escritura pública, na forma das Leis 4.380/1964 e 5.049/1966, e da Lei nº 11.977/2009, **CESAR AUGUSTO DA SILVA**, solteiro, já qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto desta ficha, a **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. Origem dos Recursos: FGTS. Sistema de Amortização: PRICE. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e/ou ITBI): R\$0,00. Valor Total da Dívida (Financiamento do Imóvel + Financiamento para Despesas Acessórias): R\$144.000,00. Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$229.000,00. Prazo total em meses: Construção/legalização: 20/07/2022. Amortização: 360. Taxa de juros % (a.a.): Nominal: 7,6600. Efetiva: 7,9347. Encargos financeiros: De acordo com o item 5. Encargos no período de construção: De acordo com o item 5.1.2. Encargos no período de amortização: Prestação (a + j): R\$1.022,69. Taxa de Administração: R\$25,00. Seguro: R\$55,27. Total: R\$1.102,96. Vencimento do primeiro encargo mensal: 20/10/2019. Época de reajuste dos encargos: De acordo com o item 6.3 do instrumento. Pagável na forma e com as demais cláusulas e condições constantes do título.

Adriana Bergamo Bianchini da Silva
OFICIAL INTERINA

CONTINUA NO VERSO

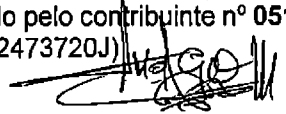
CNM 142935.2.0247206-47

matrícula
247.206ficha
02
verso

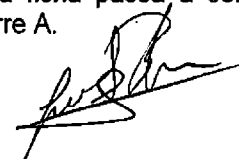
AV.5 - TRANSPORTE - Averbado em 19 de junho de 2020 - Protocolo nº 712.142 de 11/06/2020 - Conforme AV.12, feita em 19 de junho de 2020, na matrícula nº 227.843, desta Serventia, do termo de reabilitação de área contaminada datado de 31 de março de 2020, foi constatado que o imóvel objeto desta ficha foi contaminado por 1,2 Dibromo-3-Cloropropano, e posteriormente, com base na informação técnica nº 156/2020/ICRR, apensa ao processo CETESB nº 30/00198/17, foi considerado reabilitado para uso residencial com o estabelecimento de medida de controle institucional, por meio de restrição de uso das águas subterrâneas, por tempo indeterminado, na área delimitada pelas seguintes coordenadas UTM, Fuso 23 K, Datum SIRGAS 2000: 341.510mE; 7.388.465 mS; 341.646 mE; 7.388.514 mS; 341.681 mE; 7.388.418 mS; 341.559 mE; e 7.388.343 mS.
(Selo Digital:1429353311605B0071214220Y)


Nathália Rodrigues Coelho - Escrevente Autorizada

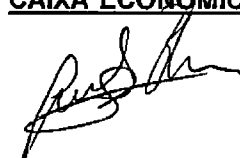
AV.6 - TRANSPORTE - Averbado em 07 de dezembro de 2020 - Protocolo nº 724.737 de 20/11/2020 - Consta da Av.13 feita em 07 de dezembro de 2020 na matrícula nº 227.843 que: Do requerimento datado de 20 de novembro de 2019, da Certidão nº 1015680/2020 de 17 de novembro de 2020, e da notificação de lançamento (2ª via) do IPTU - 2020, de 21 de outubro de 2020, ambos expedidos pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel objeto desta, atualmente, é lançado pelo contribuinte nº 051.338.0474-1 (em área maior).
(Selo Digital:142935331137220072473720J)


Thiago Henrique Tavares da Silva - Escrevente Autorizado

AV.7/247.206 - TRANSFORMAÇÃO FICHA - Averbado em 23 de fevereiro de 2022 - Protocolo nº 764.480 de 27/01/2022 - Tendo em vista a conclusão das obras, e a especificação de condomínio do empreendimento denominado "*Projeto Imobiliário E42 LTDA.*", situado na Rua Francisco Rossano, Lote A-1, na Vila Prudente, esta ficha passa a constituir a matrícula nº 247206, que corresponde ao apartamento nº 47 da Torre A.
(Selo Digital:142935331000000072272522B)


Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

R.8/247.206 - COMPLEMENTO REGISTRO - Registrado em 23 de fevereiro de 2022 - Protocolo nº 764.480 de 27/01/2022 - Pelo requerimento de instituição e especificação de condomínio datado de 24 de agosto de 2021, faço o presente em complemento ao registro nº 3 desta matrícula, no qual a incorporadora, ora instituidora, PROJETO IMOBILIÁRIO E 42 SPE LTDA., já qualificada, transmitiu a título de **VENDA** a **CESAR AUGUSTO DA SILVA**, solteiro, maior, já qualificado, pelo preço de R\$229.000,00 o apartamento objeto desta matrícula, vinculado indissolúvelmente à fração ideal de terreno adquirida conforme aludido registro. A referida unidade autônoma está alienada fiduciariamente a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, conforme registro nº 4 desta matrícula.
(Selo Digital:142935321000000072272622B)


Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

continua na ficha 3

.ONR

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

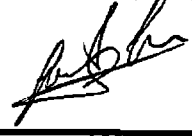
saec

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERALmatrícula
247.206ficha
03**6º REGISTRO**
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. Gruber

CNM 142935.2.0247206-47

CNS n.º
14293-5**São Paulo, 23 de Fevereiro de 2022**

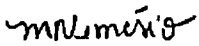
AV.9/247.206 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO - Averbado em 23 de fevereiro de 2022 - Protocolo nº 764.480 de 27/01/2022 - Fica sem efeito a referência ao regime de afetação mencionado na Av.1 desta, em virtude da transmissão realizada conforme R.3 desta matrícula. (Selo Digital:1429353310000000722727227)


Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

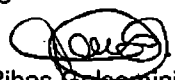
AV.10/247.206 - ALTERAÇÃO DE NÚMERO PREDIAL - Averbado em 22 de julho de 2022 - Protocolo nº 778.441 de 30/06/2022 - Do requerimento datado de 29 de junho de 2022, e do apostilamento do certificado de conclusão nº 2022/80078-01, emitido em 24 de junho de 2022, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o empreendimento denominado "Projeto Imobiliário E42 LTDA", onde localiza-se o imóvel objeto desta matrícula, atualmente é lançado pelo nº 71 da Rua Francisco Rossano. (Selo Digital:1429353310000000817485227)


Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

AV.11/247.206 - PENHORA - Averbado em 09 de fevereiro de 2023 - Protocolo nº 796.933 de 01/02/2023 - Pela certidão de penhora expedida pelo sistema Penhora Online, datada de 31 de janeiro de 2023, auto realizado em 06 de setembro de 2022, expedida nos autos da ação de Execução Civil, ordem nº 1002108-50.2021, processados perante o Juízo de Direito do 1º Ofício Cível do Foro Regional do Tatuapé, desta Capital, movida por PROJETO IMOBILIARIO E 42 SPE LTDA., CNPJ nº 23.428.668/0001-30, em face de CESAR AUGUSTO DA SILVA, CPF nº 276.853.428-55, os direitos e obrigações decorrentes da alienação fiduciária registrada sob o nº 4, e mencionada no registro nº 8, ambos desta matrícula, foram **PENHORADOS** para garantia da dívida no valor de **R\$16.816,57**, sendo que foi decretada a responsabilidade patrimonial pelo MM Juiz no processo (CPC/2015 vigente, arts. 790 e 792) - data da decisão: 06 de setembro de 2022, folhas: 379/381, tendo sido nomeado depositário: CESAR AUGUSTO DA SILVA, já qualificado. (Selo Digital:142935331000000093227023K)


Mariana Débora Figueiredo Nemésio - Escrevente Autorizada

AV.12/247.206 - CONTRIBUINTE - Averbado em 16 de janeiro de 2026 - Protocolo nº 891.335 de 29/08/2025 - Do requerimento datado de 11 de dezembro de 2025, e da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025, expedida via internet em 29 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 **051.338.0795-3**. (Selo Digital:142935331000000167545526S)


Thais de Melo Alves
Escrevente Autorizada

Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

AV.13/247.206 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Averbado em 16 de janeiro de 2026 - Protocolo nº 891.335 de 29/08/2025 - Do mesmo requerimento mencionado na Av.12 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

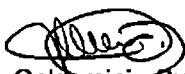
continua no verso

CNM 142935.2.0247206-47

matrícula
247.206ficha
03
verso

devedor fiduciante **CESAR AUGUSTO DA SILVA**, 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, a qual deverá providenciar o disposto no artigo 27 e seus parágrafos da Lei nº 9.514/97, sendo a base de cálculo para o recolhimento do referido imposto o valor de **R\$242.345,20**, e o valor atribuído para a presente de **R\$242.345,16**.

(Selo Digital:142935331000000167545626Q)



Thais de Melo Alves
Escrevente Autorizada

Daniel Ribas Gelsonini - Substituto do Oficial

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 891335

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, sexta-feira, 16 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: 1429353C30000001675459260



EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO



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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

