

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERALmatrícula
255.267ficha
01**6º REGISTRO**
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. Gruber

CNM 142935.2.0255267-17

CNS nº
14293-5

D

São Paulo, 31 de Agosto de 2021

IMÓVEL: O apartamento nº 601, em construção, localizado no 6º pavimento da Torre 1, 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 35,64m², a área comum total de 18,4734m², sem o direito ao uso de vaga para carro na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área real total de 54,1134m², correspondendo o coeficiente de proporcionalidade equivalente a 0,00224. 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: 050.013.0068-1 (em área maior).

Selo Digital: 1429353F10000000622450213

Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

AV.1 - TRANSPORTE - Averbado em 31 de agosto de 2021 - Protocolo nº 750.095 de 20/08/2021 - a) De acordo com a averbação nº 1 feita em 14 de agosto de 2020, na matrícula nº 239.680, verifica-se que 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 7 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\$14.264.327,00**, 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
255.267ficha
01
verso

(Selo Digital:1429353F10000000622451211)


Rickelme da Silva Lopes - Escrevente Autorizado

AV.2 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA - Averbado em 31 de agosto de 2021 - **Protocolo nº 750.095 de 20/08/2021** - Por instrumento particular datado de 04 de agosto de 2021, com força de escritura pública, na forma das Leis nºs 4.380/64 e 9.514/97, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, autorizou o **cancelamento parcial da hipoteca** registrada sob nº 7 na matrícula nº 239.680 deste Cartório, e mencionada na AV.1 da presente, **tão somente com relação ao imóvel objeto desta.**

(Selo Digital:142935331000000062245221N)


Rickelme da Silva Lopes - Escrevente Autorizado

R.3 - COMPRA E VENDA - Registrado em 31 de agosto de 2021 - **Protocolo nº 750.095 de 20/08/2021** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.2 desta, a proprietária **CCISA59 INCORPORADORA LTDA.**, inscrita na JUCESP sob NIRE nº 35235232521, já qualificada, **TRANSMITIU** por **VENDA** feita a **ROBSON LUIS FABRIS**, brasileiro, enfermeiro e nutricionista, CNH nº 04617910005-DETRAN/SP, CPF nº 314.511.088-85, e sua mulher **LUCIANA PORTELA FABRIS**, brasileira, auxiliar de escritório e assemelhados, RG nº 443799313-SSP/SP, CPF nº 338.437.158-58, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Agostinho Gomes, nº 3318, Ipiranga, 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\$50.822,81**, referente ao valor da fração ideal do terreno e de **R\$240.000,00**, o valor da aquisição da unidade autônoma mencionada.

(Selo Digital:142935321000000062245321N)


Rickelme da Silva Lopes - Escrevente Autorizado

R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Registrado em 31 de agosto de 2021 - **Protocolo nº 750.095 de 20/08/2021** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.2 desta, **ROBSON LUIS FABRIS**, e sua mulher **LUCIANA PORTELA FABRIS**, já qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto desta matrícula, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, para garantia da dívida do valor de **R\$182.844,77**, a ser paga por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, no valor de **R\$1.751,92**, com as taxas de juros e reajuste dos encargos mencionados no título, vencendo-se a primeira em 09 de setembro de 2021, estando as demais cláusulas, termos e condições, constantes do título. **A avaliação do imóvel para fins de Leilão Público é de R\$220.000,00.**

(Selo Digital:142935321000000062245421L)


Rickelme da Silva Lopes - 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

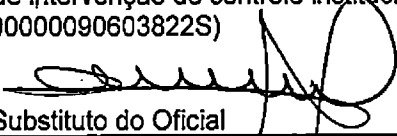
saec

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERALmatrícula
255.267ficha
02**6º REGISTRO**
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. Gruber

CNM 142935.2.0255267-17

CNS nº
14293-5**São Paulo, 22 de Dezembro de 2022**

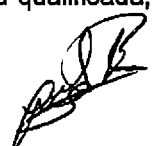
datado de 06 de dezembro de 2022, foi constatado que a teor do disposto no Artigo 27, inciso II, da Lei 13.577, de 08 de julho de 2009, e no artigo 54, parágrafo 2º, do Decreto 59.263, de 05 de junho de 2013, que o imóvel objeto desta ficha, foi contaminado por metais, metano e solventes halogenados. 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:1429353F1000000090603822S)


Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

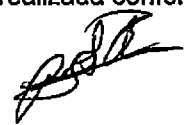
AV.6/255.267 - TRANSFORMAÇÃO FICHA - Averbado em 28 de março de 2023 - **Protocolo nº 798.849 de 24/02/2023** - Tendo em vista a conclusão das obras, e a especificação de condomínio do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DEZ IPIRANGA 2**", situado na Rua Álvaro Fragoso, nº 340, esta ficha passa a constituir a matrícula nº 255.267, que corresponde ao apartamento nº 601, da Torre 1.
(Selo Digital:142935331000000095885423S)


Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

R.7/255.267 - 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 **ROBSON LUIS FABRIS**, e sua mulher **LUCIANA PORTELA FABRIS**, já qualificados, pelo preço de **R\$240.000,00**, o apartamento objeto desta matrícula, vinculado indissolivelmente 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:142935321000000095885623Q)


Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

AV.8/255.267 - 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:142935331000000095885823K)


Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

AV.9/255.267 - CONTRIBUINTE - Averbado em 07 de novembro de 2025 - **Protocolo nº 875.849 de 22/04/2025** - Do requerimento datado de 24 de outubro de 2025, e da certidão de dados cadastrais do imóvel, expedida via internet em 27 de outubro 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 **050.013.0595-0**.
(Selo Digital:142935331000000161865825T)


Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

continua no verso

Matricula 239680 - Bl.1-Ap.0601

.onr

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

saec

CNM 142935.2.0255267-17

matrícula
255.267ficha
02
verso

AV.10/255.267 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Averbado em 07 de novembro de 2025 - **Protocolo nº 875.849 de 22/04/2025** - 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 fiduciantes **ROBSON LUIS FABRIS**, e sua mulher **LUCIANA PORTELA FABRIS**, ambos 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\$228.801,99**, a qual deverá providenciar o disposto no artigo 27 e seus parágrafos da Lei nº 9.514/97.
(Selo Digital:142935331000000161865925R)


Michele Santana de Assis 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 875849

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, 7 de novembro de 2025.

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: 1429353C3000000161866125M



EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO



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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

