



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

111294.2.0079381-53 (CNM)

matrícula

79.381

ficha

01

17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DA COMARCA DE SÃO PAULO

CNS 11.129-4

São Paulo,

IMÓVEL: O apartamento nº 401, localizado no 4º pavimento da Torre 2, do "Condomínio Residencial Mérito Vila Maria" (em construção), situado na Rua Curucá, Rua Itaúnas, Rua Severa, Rua Santo Eliseu, s/nº, no 36º Subdistrito – Vila Maria, contendo a área total privativa de 37,2600 metros quadrados; área comum total de 35,9159 metros quadrados, **já incluído o direito ao uso de vaga para carro na garagem coletiva do condomínio**; perfazendo a área real total de 73,1759 metros quadrados; correspondendo-lhe uma fração ideal no solo de 0,002125.

Contribuintes: 064.109.0047-3/0031-7/0046-5/0045-7/0013-9/0011-2/0008-2 e 0019-8 (A.M).

PROPRIETÁRIA: CCISA89 INCORPORADORA LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 37.804.765/0001-94, com sede nesta Capital, na Rua Funchal, nº 411, 13º andar, conjunto 132-D, Vila Olímpia.

REGISTRO ANTERIOR: R.01/Matrícula nº 72.863, deste Oficial de Registro de Imóveis, feito em 07 de outubro de 2021.

Vilicius do Nascimento Leite
Escrevente Autorizado

(Selo: 111294314000000801659522F)

Luciane Rosa Falcade
Escrevente Substituta

AV.01/M. 79.381, em 01 de fevereiro de 2022

Prenotação nº 252.632, de 06 de janeiro de 2022

Procede-se à presente averbação para constar que: a) da averbação feita sob nº 03 na matrícula nº 72.863, consta a notícia da **contaminação por metais** no imóvel da matrícula nº 72.863, deste Registro de Imóveis, onde será edificado o apartamento nº 401, localizado no 4º pavimento da Torre 2 do "Condomínio Residencial Mérito Vila Maria", constante da presente ficha complementar. Em

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DYRPS-TKRYK-HKDXZ-9K2Y3>

M.72.863/Ap.401 - Torre 2



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

111294.2.0079381-53 (CNM)

matrícula	ficha
79.381	01
	-verso

relação à referida contaminação, foi emitido o **Parecer Técnico – Plano de Intervenção e Reutilização de Áreas Contaminadas nº 29100748**, datado de 18 de fevereiro de 2021, pela CETESB – Companhia Ambiental do Estado de São Paulo. O parecer técnico foi favorável ao plano de intervenção, o qual deverá ser implantado conforme o cronograma apresentado, de maneira que a área objeto da matrícula nº 72.863 foi classificada como Área Contaminada em Processo de Reutilização (ACRu), sendo que entre as autorizações para a emissão do “Habite-se” da área a ser construída será necessária nova manifestação da CETESB sobre os relatórios da execução do Plano de Intervenção. Consta, ainda, do referido Parecer, entre outras medidas de investigação, monitoramento e intervenção, as seguintes: (i) investigar melhor a área onde foi detectado resíduo oleoso, com a instalação de poços de monitoramento multinível e a apresentação das informações relacionadas à máquina mencionada e confirmação ou não de sua procedência ser a mesma; - instalar poços de monitoramento que permitam a coleta de amostras representativas da AP02 e da AP08; - manter o monitoramento para metais, BTEX, PAH e TPH. No “Relatório de Investigação Complementar 2020”, de maio de 2020, são descritas investigações adicionais que compreenderam coleta e análise de amostras de solo e água subterrânea e que possibilitaram um melhor entendimento da distribuição da contaminação existente na área, entretanto há plumas não delimitadas. Na avaliação de risco foram utilizadas as planilhas de cálculo da Cetesb, sendo possível identificar as seguintes vias de exposição que geraram risco acima dos níveis aceitáveis: - Solo subsuperficial: inalação de vapores em ambientes abertos e fechados. A partir dos riscos calculados, foram definidas as seguintes concentrações máximas aceitáveis (CMA) para os contaminantes presentes no solo: Mercúrio – 0,048 e 6,06 mg/kg (ambientes fechados e ambientes abertos – trabalhadores de obras civis) – 0,28 e 75,70 mg/kg (ambientes fechados e

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DYRPS-TKRYK-HKDXZ-9K2Y3>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DYRPS-TKRYK-HKDXZ-9K2Y3>

M.72.863/Ap.401 - Torre 2

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

111294.2.0079381-53 (CNM)

matrícula

79.381

ficha

02

17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DA COMARCA DE SÃO PAULO

CNS 11.129-4

São Paulo,

W

ambientes abertos – trabalhadores comerciais e industriais), (ii) Considera-se que as medidas de intervenção propostas são adequadas à reutilização residencial da área, devendo ser observado que para comprovação da remoção de todo solo contaminado por metais também deverão ser coletadas e analisadas amostras das paredes da cava resultantes da remoção, uma vez que a pluma de contaminação não está delimitada, (iii) Também deverá haver acompanhamento técnico ambiental especializado durante o período de implantação do novo empreendimento onde ocorrerá remoção de piso, movimentação de solo e execução de fundações, de forma que medidas adequadas sejam tomadas em eventual ocorrência de indícios de contaminação em situações diversas daquelas conhecidas, (iv) que deverá ser realizada nova campanha de monitoramento da qualidade das águas subterrâneas, considerando metais totais e dissolvidos, devendo os resultados obtidos ser interpretados e, em função deles, ser reavaliada a necessidade de implantação de restrição ao uso das águas subterrâneas. Parecer Técnico esse cujo inteiro teor se encontra inteiramente transcrito e melhor detalhado na referida averbação nº 03 da matrícula nº 72.863, desta serventia, inclusive em relação à investigação e monitoramento dos contaminantes no imóvel e ao plano de intervenção aprovado; b) da averbação feita sob nº 04 na matrícula nº 72.863, a área nela descrita foi reservada para o Município de São Paulo, para o alargamento do passeio público (calçada), devendo permanecer livre de construção, e o gradil deve ser instalado recuado para este limite; c) da averbação feita sob nº 05 na matrícula nº 72.863, a proprietária e incorporadora, CCISA89 INCORPORADORA LTDA., submeteu a incorporação imobiliária do empreendimento ao **REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO; e d) do registro feito sob nº 07 na matrícula nº 72.863, a fração ideal correspondente ao imóvel desta, juntamente com as frações ideais correspondentes às 466 futuras unidades autônomas distribuídas nas **Torres 1 e 2** do empreendimento imobiliário "**Condomínio Residencial Mérito Vila****

Continua no verso



Valide aqui
este documento

111294.2.0079381-53 (CNM)

matrícula

79.381

ficha

02

-verso

Maria, foi **hipotecada** à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul – Lotes 3/4 – Quadra 4, na cidade de Brasília, Distrito Federal, para garantia do integral cumprimento de todas as obrigações do contrato de abertura de crédito no valor de R\$74.455.275,17 a ser aplicado na construção do referido empreendimento.

Vinicius do Nascimento Leite
Escrevente Autorizado

(Selo: 111294331000000801706822K)

Luciane Rosa Falcade
Escrevente Substituta

AV.02/M. 79.381 , em 25 de agosto de 2022

Prenotação nº 260.420, de 01 de agosto de 2022

Nos termos do instrumento particular de 11 de fevereiro de 2022, com força de escritura pública na forma das Leis nºs 4.380/64, 5.049/66, 9.514/97 e 14.118/21, a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, autorizou o **desligamento** da fração ideal correspondente a 0,002125 do terreno, vinculada ao apartamento objeto desta, do registro de hipoteca feito sob o nº 07, na matrícula nº 72.863, ficando, em consequência, sem mais efeito o item "d" da averbação feita sob o nº 01 na presente.

Elaine Maria De M...
Escrevente Autorizada

(Selo: 111294331000000805784922W)

Luciane Rosa Falcade
Escrevente Substituta

R.03/M. 79.381 , em 25 de agosto de 2022

Prenotação nº 260.420, de 01 de agosto de 2022

Nos termos do instrumento particular mencionado na AV.02 supra, a proprietária **CCISA89 INCORPORADORA LTDA.**, já qualificada, **vendeu** a fração ideal correspondente a 0,002125 do terreno, vinculada ao apartamento objeto desta,

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DYRPS-TKRYK-HKDXZ-9K2Y3>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DYRPS-TKRYK-HKDXZ-9K2Y3>

M.72.863/Ap.401 - Torre 2

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

111294.2.0079381-53 (CNM)

matrícula

79.381

ficha

03

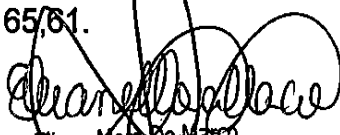
São Paulo,

17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DA COMARCA DE SÃO PAULO

CNS 11.129-4

a **ANA CRISTINA DE ARAUJO**, RG nº 364735983-SSP/SP, CPF nº 024.685.139-24, brasileira, solteira, maior, vendedora de comércio varejista e atacadista, residente e domiciliada nesta Capital, na Avenida Fernando Pacheco Jordão, 629, casa 02, Jardim São Luís, pelo valor de R\$38.248,23. Foi emitida em nome da transmitente a certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, código de controle nº 1BC3.BE4A.BFB8.5A02, emitida em 25 de julho de 2022, com validade até 21 de janeiro de 2023, por meio do sistema informatizado da Receita Federal do Brasil, que abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" a "d" do parágrafo único do artigo 11 da Lei nº 8.212 de 24 de julho de 1991. Consta do título que o valor total correspondente a fração ideal do terreno e a unidade a ser edificada é de R\$264.000,00. Foi apresentada a guia de recolhimento do ITBI, relativa à transação nº 54665847-4, paga no Banco Itaú, em 16 de fevereiro de 2022, controle nº 050784184000014, no valor de R\$5.165,61.


Eliane Mota De Marco
Escrevente Autorizada


Luciane Rosa Falcade
Escrevente Substituta

(Selo: 1112943210000008057847222)

R.04/M. 79.381 , em 25 de agosto de 2022

Prenotação nº 260.420, de 01 de agosto de 2022

Nos termos do instrumento particular mencionado na AV.02 supra, a proprietária **ANA CRISTINA DE ARAUJO**, solteira, maior, já qualificada, **alienou fiduciariamente** a fração ideal correspondente a 0,002125 do terreno, vinculada ao apartamento objeto desta, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, para garantia da dívida decorrente do financiamento concedido segundo as normas do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) - Programa Casa Verde e Amarela, no valor de R\$210.615,99, que deverá ser

Continua no verso



Valide aqui
este documento

111294.2.0079381-53 (CNM)

matrícula

79.381

ficha

03

verso

paga por meio de 360 parcelas mensais e sucessivas, calculadas em conformidade com o Sistema de Amortização Price, à taxa anual de juros nominal de 7,1600%, e efetiva de 7,3997%, reajustáveis na forma constante do título, correspondendo a primeira delas a R\$1.520,22, já incluídos juros e demais encargos, com vencimento previsto para o dia 11 de março de 2022. As partes contratantes ficaram subordinadas a outras cláusulas pactuadas no aludido instrumento.

Eliane Mora De Marco
Escrevente Autorizada

Luciane Rosa Falcade
Escrevente Substituta

(Selo: 1112943210000008057848220)

AV.05/M. 79.381, em 05 de abril de 2023

Prenotação nº 269.531, de 17 de março de 2023

Nos termos do requerimento firmado nesta Capital, em 16 de março de 2023, recepcionado eletronicamente, e à vista do TERMO DE REABILITAÇÃO PARA O USO DECLARADO nº 2190/2023, datado de 06 de março de 2023, expedido pela CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob nº 43.776.491/0001-70, com sede nesta Capital, na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, Alto de Pinheiros, subscrito pelo Gerente do Departamento de Gestão e Revitalização de Áreas Contaminadas, Engenheiro André Silva Oliveira, procede a presente averbação em cumprimento ao que determinou o inciso V do artigo 30 e inciso II do artigo 54 do Decreto nº 59.263/2013, para constar que o terreno sobre o qual será edificado o empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MÉRITO VILA MARIA", de propriedade de CCISA89 INCORPORADORA LTDA, foi contaminado por metais, e posteriormente, com base na Informação Técnica nº 057/2023/IRAR, apensa ao Documento Digital CETESB.087218/2019-93, foi considerado reabilitado para uso residencial, sem necessidade de medidas

Continua na ficha 04

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DYRPS-TKRYK-HKDXZ-9K2Y3>





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DYRPS-TKRYK-HKDXZ-9K2Y3>

M.72.863/Ap.401 - Torre 2

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

111294.2.0079381-53 (CNM)

matrícula
79.381

ficha
04

17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DA COMARCA DE SÃO PAULO

CNS 11.129-4

São Paulo,

de intervenção de controle institucional.

Maria Cristina Claudio
Escrevente Substituta

(Selo: 111294331000000810427623L)

AV.06/M.111294.2.0079381-53, em 11 de abril de 2025

Prenotação nº 297.983, de 25 de março de 2025

Em razão de ter sido averbada a conclusão da construção do empreendimento imobiliário denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MÉRITO VILA MARIA**", e registrada a instituição do respectivo condomínio (AV.12 e R.13/M.111294.2.0072863-13), esta ficha passa a constituir a matrícula nº 111294.2.0079381-53, tendo por objeto o apartamento nº 401, localizado no 4º pavimento da Torre 2, o qual recebeu o nº 684 da Rua Curuçá.

Maria Cristina Claudio
Escrevente Substituta

(Selo: 111294331000000827932925U)

AV.07/M.111294.2.0079381-53, em 11 de abril de 2025

Prenotação nº 297.983, de 25 de março de 2025

Procede-se à presente averbação para constar que o imóvel objeto da presente, se enquadra na categoria de uso HIS2, destinada apenas às famílias com renda mensal de até 6 (seis) salários mínimos ou até 1 (um) salário mínimo per capita mensal, durante o prazo de 10 anos, contados da expedição do certificado de conclusão da obra, conforme regime jurídico específico previsto nos arts. 46 e 47 da Lei Municipal 16.050/2014 e legislação subsequente.

Maria Cristina Claudio
Escrevente Substituta

Continua no verso

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

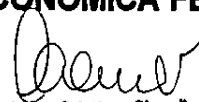
matrícula	ficha
111294.2.0079381-53	04
verso	

(Selo: 1112943310000008279901250)

R.08/M.111294.2.0079381-53, em 11 de abril de 2025

Prenotação nº 297.983, de 25 de março de 2025

Nos termos do instrumento particular de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio firmado nesta Capital em 22 de novembro de 2024, procede-se ao presente registro para constar que foi atribuído a **ANA CRISTINA DE ARAUJO**, solteira, maior, já qualificada, o apartamento objeto desta, vinculado à fração ideal por ela adquirida no registro nº 03, alienado fiduciariamente à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, nos termos do R.04.


Maria Cristina Claudio
Escrevente Substituta

(Selo: 111294321000000827889625M)

AV.09/M.111294.2.0079381-53, em 11 de abril de 2025

Prenotação nº 297.983, de 25 de março de 2025

Procede-se à presente averbação, nos termos do artigo 31-E, inciso I, da Lei nº 4.591/64, para constar que fica extinto o regime de patrimônio de afetação sobre o imóvel objeto desta matrícula, ficando, em consequência, sem mais efeito o item "c" da averbação feita sob nº 01 na presente.


Maria Cristina Claudio
Escrevente Substituta

(Selo: 1112943310000008280088253)

AV.10/M.111294.2.0079381-53, em 20 de janeiro de 2026

Prenotação nº 303.954, de 27 de agosto de 2025

Continua na ficha 05

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DYRPS-TKRYK-HKDXZ-9K2Y3>





Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

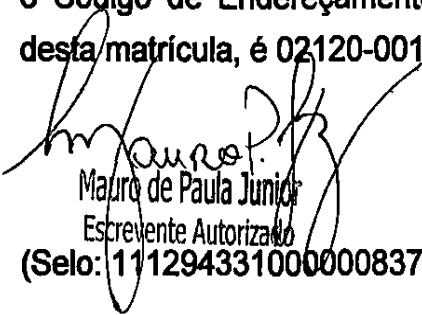
95

matrícula (CNM)
111294.2.0079381-53

ficha
05

São Paulo, 20 de janeiro de 2026

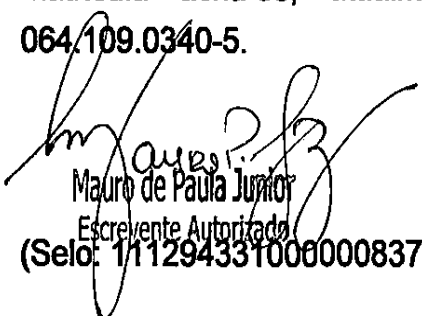
Nos termos do inciso IV e do parágrafo 1º, letra "a", do artigo 440-AQ, Seção I do Capítulo IX, do Provimento nº 195, de 03 de junho de 2025, do Conselho Nacional de Justiça – CNJ, procede-se à presente averbação para constar que o Código de Endereçamento Postal (CEP), correspondente ao imóvel objeto desta matrícula, é 02120-001.


Mauro de Paula Junior
Escrevente Autorizado
(Selo: 111294331000000837206426A)

AV.11/M.111294.2.0079381-53, em 20 de janeiro de 2026

Prenotação nº 303.954, de 27 de agosto de 2025

Nos termos do requerimento da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, firmado na cidade de Florianópolis, estado de Santa Catarina, em 11 de dezembro de 2025, recepcionado eletronicamente, e à vista da certidão de dados cadastrais do imóvel IPTU - 2025, emitida por meio do sistema informatizado da Prefeitura desta Capital, em 16 de dezembro de 2025, procede-se à presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula acha-se, atualmente, inscrito no cadastro municipal sob nº 064.109.0340-5.


Mauro de Paula Junior
Escrevente Autorizado
(Selo: 111294331000000837206026I)

AV.12/M.111294.2.0079381-53, em 20 de janeiro de 2026

Prenotação nº 303.954, de 27 de agosto de 2025

Nos termos do requerimento da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, mencionado na AV.11 supra, procede-se à presente averbação, nos termos do artigo nº 26, parágrafo 7º da Lei Federal nº

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DYRPS-TKRYK-HKDXZ-9K2Y3>



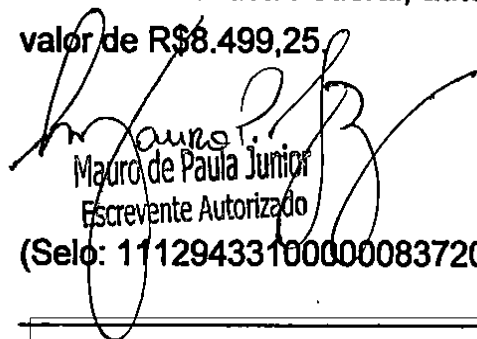


Valide aqui
este documento

matrícula (CNM)
111294.2.0079381-53

ficha
05
verso

9.514/97, para constar que tendo sido a fiduciante **ANA CRISTINA DE ARAUJO**, já qualificada, devidamente constituída em mora, por meio do procedimento previsto no artigo nº 26, parágrafos 1º ao 4º da citada Lei, e tendo transcorrido o prazo legal, sem que tenha sido purgada a mora, a plena propriedade do imóvel objeto desta matrícula fica **consolidada** na pessoa da credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**. Foi apresentada a guia de recolhimento do ITBI, relativa à transação nº 56498341-1, paga na Caixa Econômica Federal, autenticação nº CEF51932811251300785000206, no valor de R\$8.499,25.


Mauro de Paula Junior
Escrevente Autorizado
(Selo: 111294331000000837206126G)

CERTIFICO e dou fé que esta certidão de inteiro teor da matrícula contém a reprodução de todo seu conteúdo, bem como é cópia autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo primeiro do artigo 19, da Lei nº 6.015/73, sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP – Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, assim como comprovada a autoria e integridade, e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial (§ 11º do artigo 19 da Lei nº 6.015/73). CERTIFICO MAIS que nos termos do parágrafo único do artigo 2º do Provimento nº 143, de 25 de abril de 2023, do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, a matrícula objeto da presente certidão passa a possuir o número 111294.2.0079381-53 como Código Nacional de Matrícula (CNM).

São Paulo, 20 de janeiro de 2026.

Eu, (a) VINICIUS SOUZA BERALDO, ESCRIVENTE AUTORIZADO, assino.

Certidão já cotada no título

Selo: 1112943C3000000837206326S

Consulte a autenticidade em <https://selodigital.tjsp.jus.br/>

303954

Protocolo
303954
20/01/2026



Rua Japurá nº 43 - 1º Subsolo - Bela Vista, São Paulo - CEP 01319.030 - Tel. (11) 3105-5725

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DYRPS-TKRYK-HKDXZ-9K2Y3>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr