

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

CNS 11.127 - 8

matrícula
200.703ficha
01

CNM: 111278.2.0200703-39

São Paulo, 05 de agosto de 2021

FICHA COMPLEMENTAR

(item 221.1 e seguintes do Cap. XX das NSCGJ/SP)

Ficha complementar: Matr. 169191/Apto 1103 Torre 1

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 1103, em construção, localizado no 10º Pavimento, da Torre 1, do empreendimento imobiliário denominado "SPAZIO RIO BONITO", com frente para a Rua Um e entrada pela Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, nº 2500, no 31º Subdistrito - Pirituba, possui área privativa de 43,7400m², área comum de 46,3148m², cabendo-lhe o direito a vaga de garagem nº 103, tipo P, coberta livre, localizada no 2º pavimento do Edifício Garagem, perfazendo a área total de 90,0548m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,003533787.

CONTRIBUINTES: 078.436.0029-9, 078.436.1584-9, 078.436.1585-7, 078.436.1586-5 (maior área).

PROPRIETÁRIA: MRV MDI NASBE INCORPORAÇÕES SPE LTDA, CNPJ nº 13.844.681/0001-16, com sede na Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, 2500, Jardim Iris, nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 168.959 de 30 de janeiro de 2017, R-2 nas Matrículas nºs 147.801, 147.802, 147.803, 147.804 e 147.805, todos de 03 de dezembro de 2012; R-4 nas Matrículas nºs 147.807, 147.808 e 147.809, todos de 08 de dezembro de 2016, (incorporação R-2, na Matrícula nº 169.191 de 26 de outubro de 2017), deste.

Selo Digital: 111278331100D50058059321S

Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz
Oficial

AV-1 - REMISSÃO

Averbado em 05 de agosto de 2021 - Prenotação nº 580.593 de 22/07/2021

Selo Digital: 111278331100D70058059321O

Sobre o imóvel desta ficha pesa UMA HIPOTECA registrada sob nº 5 na Matrícula nº 169.191, deste, a favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, já qualificada, no valor de R\$39.650.520,00, a qual abrange maior área; e conforme AV-3 da citada matrícula, a Incorporação do empreendimento imobiliário denominado "SPAZIO RIO BONITO" foi submetida ao REGIME DE AFETAÇÃO.

Catia Aparecida Teixeira

Escrevente Autorizada

continua no verso



matrícula

200.703

ficha

01

verso

CNM: 111278.2.0200703-39

AV-2 - DESLIGAMENTO DA HIPOTECA

Averbado em 05 de agosto de 2021 - Prenotação nº 580.593 de 22/07/2021

Selo Digital: 111278331100D80058059321M

Do instrumento particular referido no registro nº 3, desta ficha, a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, desligou da garantia hipotecária registrada sob nº 5 na Matrícula nº 169.191, deste, remida na AV-1, desta ficha, a fração ideal de 0,003533787 do terreno vinculada ao APARTAMENTO nº 1103, localizado no 10º pavimento da Torre 1, cabendo-lhe o direito a vaga de garagem nº 103, tipo P, coberta livre, localizada no 2º pavimento do edifício garagem (em construção). Valor R\$137.675,42.

Catia Aparecida Teixeira 

Escrevente Autorizada

R-3 - VENDA E COMPRA

Registrado em 05 de agosto de 2021 - Prenotação nº 580.593 de 22/07/2021

Selo Digital: 111278321100DA0058059321K

Por instrumento particular datado de 13 de julho de 2021, 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 da Lei nº 9.514/97, a proprietária MRV MDI NASBE INCORPORAÇÕES SPE LTDA, já qualificada, transmitiu a EMERSON ANDRE RODRIGUES DA SILVA, brasileiro, solteiro, maior, gerente, RG nº 34696303-SSP/SP, CPF nº 304.166.538-71, residente e domiciliado na Rua Mario Araujo, 57, casa 1, Santana, nesta Capital, a fração ideal de 0,003533787 do terreno vinculada ao APARTAMENTO nº 1103, localizado no 10º pavimento da Torre 1, cabendo-lhe o direito a vaga de garagem nº 103, tipo P, coberta livre, localizada no 2º pavimento do edifício garagem (em construção), pelo preço de R\$17.492,25 sendo as importâncias de R\$89.339,77 paga com recursos próprios, e de R\$42.537,00 obtida pelo levantamento do FGTS. - Valor total da aquisição R\$251.100,00 (Fração e Benfeitoria).

Catia Aparecida Teixeira 

Escrevente Autorizada

continua na ficha 02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

CNS 11.127 - 8

matrícula
200.703ficha
02

CNM: 111278.2.0200703-39

São Paulo, 05 de agosto de 2021

FICHA COMPLEMENTAR

(Item 221.1 e seguintes do Cap. XX das NSCGJ/SP)

R-4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Registrado em 05 de agosto de 2021 - Prenotação nº 580.593 de 22/07/2021
Selo Digital: 111278321100DB0058059321I

Do instrumento particular referido no registro nº 3, desta ficha, o proprietário alienou fiduciariamente, a fração ideal de 0,003533787 do terreno vinculada ao APARTAMENTO nº 1103, localizado no 10º pavimento da Torre 1, cabendo-lhe o direito a vaga de garagem nº 103, tipo P, coberta livre, localizada no 2º pavimento do edifício garagem (em construção), transferindo a sua propriedade resolúvel à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede na Setor Bancário Sul, quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF, para a garantia da dívida no valor de R\$119.223,23, com origem dos recursos SBPE, pagável no prazo de 360 meses, por meio de encargos mensais e sucessivos, calculados de acordo com a taxa de juros, sistema de amortização e demais condições constantes do título. - Sendo que o valor do imóvel para fins de venda em público leilão é de R\$260.000,00 (Artigo 24, VI, da Lei nº 9.514/97).

Catia Aparecida Teixeira

Escrevente Autorizada

AV-5 - REMISSÃO

Averbado em 02 de maio de 2022 - Prenotação nº 600.045 de 18/04/2022

Selo Digital: 111278331107FF0060004522G

Conforme a averbação sob nº 6, na matrícula nº 169.191, deste, o "SPAZIO RIO BONITO" (em construção), do qual faz parte o imóvel objeto desta ficha, atualmente acha-se cadastrado pelo contribuinte nº 078.532.0002-1 (maior área).

Jefferson Goncalves Leme

Escrevente Autorizado

AV-6/200.703 - TRANSFORMAÇÃO DA FICHA

Averbado em 12 de setembro de 2023 - Prenotação nº 633.944 de 03/08/2023

Selo Digital: 11127831116F970063394423T

continua no verso



matrícula
200.703

ficha
02

verso

CNM: 111278.2.0200703-39

Conforme Instrumento Particular de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio com Atribuição de Unidades, datado de 28 de julho de 2023, verifica-se que tendo em vista a conclusão das obras, conforme AV-9 e Instituição de Condomínio, conforme o R-10 na matrícula nº 169.191, deste, do empreendimento denominado "SPAZIO RIO BONITO", que recebeu o nº 33 da Avenida Aparecida do Rio Negro, esta ficha passa a constituir a matrícula nº 200.703, que corresponde ao APARTAMENTO nº 1103, localizado no 10º Pavimento da Torre 1.

Jefferson Gonçalves Leme
Escrevente Autorizado

R-7/200.703 - ATRIBUIÇÃO

Registrado em 12 de setembro de 2023 - Prenotação nº 633.944 de 03/08/2023

Selo Digital: 111278321173070063394423N

Conforme Instrumento Particular de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio com Atribuição de Unidades, datado de 28 de julho de 2023, o APARTAMENTO nº 1103, localizado no 10º Pavimento da Torre 1, integrante do "SPAZIO RIO BONITO", foi atribuído à EMERSON ANDRÊ RODRIGUES DA SILVA, já qualificados no R-3 desta matrícula, pelo valor de R\$233.607,75, o qual encontra-se alienado fiduciariamente, conforme R-4, desta matrícula.

Jefferson Gonçalves Leme
Escrevente Autorizado

AV-8/200.703 - ALTERAÇÃO DE CONTRIBUINTE

Averbado em 18 de dezembro de 2025 - Prenotação nº 692.517 de 29/08/2025

Selo Digital: 111278331175A60069251725Z

Conforme requerimento datado de 11 de dezembro de 2025, e Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel emitida em 15 de dezembro de 2025, pela Prefeitura do Município de São Paulo, o imóvel desta matrícula, atualmente acha-se cadastrado pelo contribuinte nº 078.532.1926-1.

Julie Aparecida Dovigue de Menezes
Escrevente Autorizada

continua na ficha 03



16º Registro de Imóveis
de São Paulo - SP

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
200.703

FICHA
03

CNM - 111278.2.0200703.39
São Paulo, 18 de dezembro de 2025

AV-9/200.703 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Averbado em 18 de dezembro de 2025 - Prenotação nº 692.517 de 29/08/2025

Selo Digital: 111278331175A70069251725X

Conforme requerimento datado de 11 de dezembro de 2025, instruído com a notificação feita ao fiduciante EMERSON ANDRE RODRIGUES DA SILVA, já qualificado, 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, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF. Valor R\$275.747,50. Valor venal de referência R\$314.425,00.

Julie Aparecida Dovigue de Menezes
Escrevente Autorizada

**** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO ****
**** VIDE CERTIDÃO NO VERSO ****

**200.703**

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 692517**

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 **200703**, 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, 18 de dezembro 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: 1112783C318D1A0069251725Z**