



LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

matrícula  
**271.134**

ficha  
**01**



**6º REGISTRO**  
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO  
Oficial Rafael R. Gruber

CNM 142935.2.0271134-43

CNS nº  
14293-5

**São Paulo, 2 de Maio de 2023**



Matrícula 244980 - Bl.1-Ap.0207

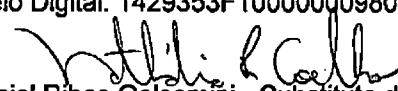
**IMÓVEL:** O apartamento nº 207, em construção, localizado no 2º pavimento, da Torre 1, do empreendimento denominado "**VIVAZ ESTAÇÃO VILA PRUDENTE 2**", situado na Rua Tomé Pontes, nº 67, no **26º Subdistrito - Vila Prudente**, com a área privativa de 37,990m², a área comum de 14,151m², sendo 9,878m² de área comum coberta e 4,273m² de área comum descoberta, perfazendo a área total de 52,141m², correspondendo a fração ideal de 0,002882 no terreno do condomínio. O terreno onde será construído o referido empreendimento perfaz uma área total de 2.544,35m².

**PROPRIETÁRIO:** LIVING IPÊ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 16.620.215/0001-45, NIRE nº 35226801691, com sede na Rua do Rocio, nº 109, 3º andar, sala 01, parte, Vila Olímpia, na cidade de São Paulo, SP.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.3/M.239.681, feito em 20 de outubro de 2020, e matrícula nº 244.980 feita em 05 de novembro de 2021, ambas deste Registro de Imóveis.

**CONTRIBUINTE:** 044.040.0231-9 (em área maior).

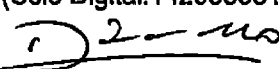
(Selo Digital: 1429353F1000000098006723F)

  
Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

Nathalia Rodrigues Coelho  
Escrevente Autorizada

**AV.1 - ENQUADRAMENTO** - Averbado em 02 de maio de 2023 - **Protocolo nº 803.204 de 17/04/2023** - Do memorial de incorporação datado de 23 de setembro de 2021, e alvará de aprovação e execução de edificação nova nº 2001-21-SP-SAO, vinculado ao processo nº 1020.2021/0004772-7, publicado em 15 de setembro de 2021, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel objeto desta **é destinado a habitação de interesse social - HIS 2**, sendo as unidades destinadas à famílias com renda familiar mensal estipulado em lei, não podendo ultrapassar 6 salários mínimos, conforme prevê art. 46, II, da Lei Municipal nº 16.050/2014 e art. 1º, §1º, I, b, do Decreto Municipal nº 59.885/2020.

(Selo Digital: 1429353310000000980068231)



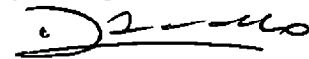
Denise Manguiera Ramalho - Escrevente Autorizada

**AV.2 - TRANSPORTE** - Averbado em 02 de maio de 2023 - **Protocolo nº 803.204 de 17/04/2023** - a) De acordo com a averbação nº 4, feita em 05 de novembro de 2021, na matrícula nº 244.980, verifica-se que a incorporação de condomínio edifício do empreendimento denominado "**VIVAZ ESTAÇÃO VILA PRUDENTE 2**", foi **submetida ao regime de afetação**, conforme previsto no artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/1964, com a redação dada pela Lei nº 10.931/2004; e b) De acordo com o registro nº 5, feito em 20 de dezembro de 2021, na matrícula 244.980, desta Serventia, verifica-se que sobre o imóvel objeto desta ficha, em área maior, existe a **HIPOTECA**, constituída através do instrumento particular datado de 01 de dezembro de 2021, com força de escritura pública, na forma das Leis nºs 4.380/64 e artigo 38 da Lei nº 9.514/97, para garantia da dívida no valor de **R\$39.238.288,84**, pagável na forma e com as demais cláusulas e condições constantes no referido instrumento, tendo como credora 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, em Brasília/DF.

continua no verso

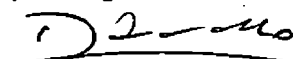
matrícula  
**271.134**ficha  
**01**  
verso

(Selo Digital:1429353F1000000098006923B)

**Denise Manguiera Ramalho - Escrevente Autorizada**

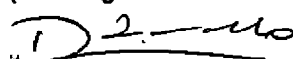
**AV.3 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA** - Averbado em 02 de maio de 2023 - **Protocolo nº 803.204 de 17/04/2023** - Pelo instrumento particular datado de 24 de março de 2023, com força de escritura pública, na forma das Leis nºs 4.380/64, 9.514/97 e MPV nº 1.162/2023, a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, autorizou o **cancelamento parcial da hipoteca** registrada sob nº 5 na matrícula nº 244.980, deste Cartório, e mencionada na AV.2 da presente, **tão somente com relação ao imóvel objeto desta.**

(Selo Digital:142935331000000098007023G)

**Denise Manguiera Ramalho - Escrevente Autorizada**

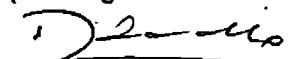
**R.4 - COMPRA E VENDA** - Registrado em 02 de maio de 2023 - **Protocolo nº 803.204 de 17/04/2023** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.3, a proprietária **LIVING IPÊ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, **TRANSMITIU** por **VENDA** feita a **VALDIR BATISTA DA SILVA FILHO**, brasileiro, tecnólogo, RG nº 28700187-SSP /SP, CPF nº 180.579.018-88, solteiro, maior, residente e domiciliado na Rua Secundino Domingos, nº 334, Apt 264, Jardim Independencia, na cidade de São Paulo, SP, a fração ideal do terreno a que corresponderá a unidade autônoma objeto desta ficha, pelo preço de **R\$37.522,36**, referente ao valor da fração ideal do terreno e de **R\$264.000,00** o valor da aquisição da unidade autônoma mencionada.

(Selo Digital:142935321000000098007123G)

**Denise Manguiera Ramalho - Escrevente Autorizada**

**R.5 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Registrado em 02 de maio de 2023 - **Protocolo nº 803.204 de 17/04/2023** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.3 desta, **VALDIR BATISTA DA SILVA FILHO**, solteiro, maior, já qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto desta ficha, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, para garantia da dívida do valor de **R\$211.200,00**, a ser paga por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, no valor de **R\$1.523,29**, com as taxas de juros e reajuste dos encargos mencionados no título, vencendo-se a primeira em 21 de abril de 2023, estando as demais cláusulas, termos e condições, constantes do título. Origem dos Recursos: FGTS/União. Programa Minha Casa, Minha Vida. **A avaliação do imóvel para fins de Leilão Público é de R\$330.000,00.**

(Selo Digital:142935321000000098007223E)

**Denise Manguiera Ramalho - Escrevente Autorizada**

**AV.6/271.134 - TRANSPORTE** - Averbado em 16 de outubro de 2024 - **Protocolo nº 853.374 de 05/09/2024** - Da averbação nº 10 feita em 16 de outubro de 2024, em complemento a averbação nº 3 feita em 05 de novembro de 2021, ambas na matrícula nº 244.980 deste Registro de Imóveis, e do certificado de conclusão nº 44488-24-SP-CCE, publicado em 22 de agosto de 2024, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, enquadrado como **Habitação de Interesse Social - HIS 2**, **deverá ser destinado durante o prazo de 10 anos, contados da expedição do certificado de conclusão da obra, às famílias com renda**

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  
**271.134**ficha  
**02**CNM 142935.2.0271134-43  
**6º REGISTRO**  
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO  
Oficial Rafael R. Gruber  
CNS nº  
14293-5**São Paulo, 16 de Outubro de 2024**  
CNM 142935.2.0271134-43

mensal em conformidade com os parâmetros estabelecidos pelo art. 46, §2º, II da Lei Municipal nº 16.050/2014 e art. 3º, parágrafo único, I, do Decreto Municipal nº 63.130/2024.  
(Selo Digital:1429353F10000001336908247)

  
Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

**AV.7/271.134 - TRANSFORMAÇÃO FICHA** - Averbado em 16 de outubro de 2024 - **Protocolo nº 853.374 de 05/09/2024** - Tendo em vista a conclusão das obras, e a especificação de condomínio do empreendimento denominado **"VIVAZ ESTAÇÃO VILA PRUDENTE 2"**, situado na Rua Tomé Pontes, nº 67, esta ficha passa a constituir a matrícula nº 271.134, que corresponde ao apartamento nº 207 da Torre 1.  
(Selo Digital:142935331000000133690924T)

  
Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

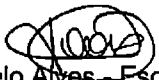
**R.8/271.134 - COMPLEMENTO REGISTRO** - Registrado em 16 de outubro de 2024 - **Protocolo nº 853.374 de 05/09/2024** - Do instrumento particular datado de 28 de agosto de 2024, faço o presente em complemento ao registro nº 4 desta matrícula, no qual a incorporadora, ora instituidora, **LIVING IPÊ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, transmitiu a título de **VENDA** a **VALDIR BATISTA DA SILVA FILHO**, solteiro, maior, já qualificado, pelo preço de **R\$264.000,00**, 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 5 desta matrícula.  
(Selo Digital:142935321000000133691024C)

  
Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

**AV.9/271.134 - CANCELAMENTO** - Averbado em 16 de outubro de 2024 - **Protocolo nº 853.374 de 05/09/2024** - Fica sem efeito a referência ao regime de afetação mencionado na AV.2 desta, em virtude da transmissão realizada conforme R.4 desta matrícula.  
(Selo Digital:1429353310000001336911248)

  
Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

**AV.10/271.134 - CONTRIBUINTE** - Averbado em 16 de janeiro de 2026 - **Protocolo nº 891.554 de 01/09/2025** - Do requerimento datado de 15 de dezembro de 2025, e da certidão de dados cadastrais do imóvel, expedida via internet em 18 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 **044.040.0783-3**.  
(Selo Digital:142935331000000167547826K)

  
Thais de Melo Alves - Escrevente Autorizada

**AV.11/271.134 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Averbado em 16 de janeiro de 2026 - **Protocolo nº 891.554 de 01/09/2025** - Do mesmo requerimento mencionado na AV.10 desta, formulado pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada,

continua no verso

CNM 142935.2.0271134-43

matrícula  
**271.134**ficha  
**02**  
verso

CNM 142935.2.0271134-43

verifica-se que conforme o artigo 26, §7º da Lei nº 9.514/97, decorreu o prazo para que o devedor fiduciante VALDIR BATISTA DA SILVA FILHO, solteiro, maior, já qualificado, purgasse a mora decorrente do R.5 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\$342.353,40**, a qual deverá providenciar o disposto no artigo 27 e seus parágrafos da Lei nº 9.514/97. Sendo o valor de R\$342.353,41 atribuído a presente consolidação.

(Selo Digital:142935331000000167547926I)

Thais de Melo Alves - Escrevente Autorizada

**O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA**

.onr

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec



Pedido nº 891554

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: 1429353C30000001675483269





EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

saec

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

.onr