Valide aqui
este documento

Oficial Interino. Dr. Gustavo Santiago Marcondes de Menezes, 12º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.

CNM 111187.2.0243581-24

LIVRO N.º 2 – REGISTRO GERAL

12.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Capital
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.118-7

matrícula	ficha
243.581	01

São Paulo, 22 de junho de 2023.

IMÓVEL:- O APARTAMENTO nº. 21 (unidade residencial 06), localizado no pavimento superior, integrante do **Condomínio "RESIDENCIAL LARANJA DA CHINA"**, com acesso pela Avenida Laranja da China, nº. 487, do Jardim das Camélias, **no Distrito de São Miguel Paulista,** possui uma área privativa edificada de 32,07m2, área comum edificada de 7,71m2, área total edificada de 39,78m2, área comum descoberta de 0,57m2, área total da unidade (edificada + descoberta) de 40,35m2, e uma fração ideal de 0,1430 no terreno e demais coisas de uso comum de condomínio.

CONTRIBUINTE:- 140.374.0033-1 – em área maior

PROPRIETÁRIA:- **DALU EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.,** registrada na JUCESP sob o NIRE nº. 35231103297 e inscrita no CNPJ/MF nº. 23.466.064/0001-88, com sede na Avenida Conselheiro Carrão, nº. 260, sala 05, nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR:- R.09/M.35.151, feito em 15/08/2022). (Especificação de Condomínio R.12/M.35.151, feito em 22 de junho de 2023), neste Oficial de Registro de Imóveis.

O OFICIAL SUBSTITUTO,

Selo Digital: 1111873110000000800127234

aline.

Av.01/ 243.581, em 22 de junho de 2023. - Prenotação nº 633.187 de 02/06/2023.

Por Instrumento Particular datado de 14 de abril de 2023, a proprietária autorizou a abertura da presente matrícula. - O Oficial Substituto,

- continua no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/CPBHD-FFPXX-AB67X-FQC6S

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

matrícula 243.581 | ficha 01 verso

(Ricardo Mazzucchelli Dias).
Selo Digital: 1111873310000000080012823Y
aline._____.

Av.02/ 243.581, em 22 de junho de 2023. - Prenotação nº 633.187 de 02/06/2023.

Por Instrumento Particular datado de 14 de abril de 2023, a proprietária **DALU EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.,** registrada na JUCESP sob o NIRE nº. 35231103297 e inscrita no CNPJ/MF nº. 23.466.064/0001-88, com sede na Avenida Conselheiro Carrão, nº. 260, sala 05, nesta Capital, autorizou esta averbação para constar que, o imóvel objeto desta matrícula, **está enquadrado como habitação de interesse social - HIS-2**, sendo destinado a famílias com renda familiar mensal declarada em conformidade com os parâmetros estabelecidos pelo Art. 46, II, da Lei Municipal nº. 16.050/2014 e Art. 1º, § 1º, I, b, do Decreto Municipal nº. 59.885/2020, conforme se verificam do Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova nº. 1618-21-SP-NEW de 08/03/2021, e Certificado de Conclusão Total nº. 22583-22-SP-CCE, processo nº. 1020.2022/0021513-3 de 02/03/2023, emitidos pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento da Prefeitura do Município de São Paulo. A responsabilidade pela correta observância da destinação das unidades são da proprietária do imóvel nos termos do Artigo 2º, § 1º, II do Decreto 59.885/2020. - O Oficial Substituto, (Ricardo Mazzucchelli Dias).
Selo Digital: 1111873310000000080012923W
aline._____.

R.03/243.581, em 24 de maio de 2024. - Prenotação nº 658.398 de 26/04/2024.

Por Instrumento Particular com força de Escritura Pública datado de 26 de abril de 2024, (no âmbito do Programa Nacional de Habitação Popular integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, nos termos da Lei nº. 14.620 de

- continua na ficha 02 -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/CPBHD-FFPXX-AB67X-FQC6S

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/CPBHD-FFPXX-AB67X-FQC6S

13/07/2023), a proprietária **DALU EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, registrada na JUCESP sob o NIRE nº 35231103297 e inscrita no CNPJ/MF nº 23.466.064/0001-88, com sede na Avenida Conselheiro Carrão, nº 260, Sala 5, Chácara Califórnia, nesta Capital, **vendeu** a **RAFAEL HENRIQUE SILVA SALES**, brasileiro, administrador, solteiro, RG nº 63.394.841-X-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº. 239.596.328-35, residente e domiciliado na Rua Castelo do Piaui, nº 105, apartamento 11, Itaquera, nesta Capital, o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R$.215.000,00. (Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Divida Ativa Da União nº. 3A0D.B3EF.C701.4C5E, emitida em 20/05/2024, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, abrangendo 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, arquivada neste Registro). O Oficial Substituto, (Ricardo Mazzucchelli Dias)
Selo Digital: 1111873210000000103323524Y
GeovannaLiz.

R.04/243.581, em 24 de maio de 2024. - Prenotação nº 658.398 de 26/04/2024.

Pelo mesmo Instrumento Particular, o proprietário **RAFAEL HENRIQUE SILVA SALES**, solteiro, já qualificado, **alienou fiduciariamente** a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, registrada na JUCESP sob o NIRE nº 53500000381 e inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, a propriedade resolúvel do imóvel objeto desta matrícula, em garantia da dívida no valor de **R$.172.000,00**, que será paga da seguinte forma: por meio de **360** prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira delas em **15/05/2024**, e as demais, no mesmo dia dos meses subsequentes, e nos termos das demais cláusulas constantes do mencionado instrumento, cujo microfilme fica arquivado neste Registro. - O Oficial Substituto,

- continua no verso -

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CNM 111187.2.0243581-24

matrícula 243.581 | ficha 02 verso

(Ricardo Mazzucchelli Dias).
Selo Digital: 1111873210000001033236 24W
GeovannaLiz.

Av.05/243.581, em 02 de setembro de 2026. - Prenotação nº 698.710 de 25/06/2025.

Por Instrumento Particular datado de 10 de agosto de 2026, (digital nos termos do Item 365 Cap. XX das NSCGJSP, Prov. 56/2019), é feita esta averbação para constar que, no local onde o imóvel objeto desta matrícula está situado **o Código de Endereçamento Postal – CEP é nº. 08050-710**, conforme consulta no site dos Correios. - A Escrevente Autorizada, (Elisabete Aparecida Rodrigues Vieira Caprioli).
Selo Digital: 1111873E1000000172158226Y

Natalia Finhana de Souza
Escrevente Autorizada

Av.06/243.581, em 02 de setembro de 2026. - Prenotação nº 698.710 de 25/06/2025.

Pelo mesmo Instrumento Particular, é feita esta averbação para constar que, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,** registrada na JUCESP sob o NIRE nº 53500000381, inscrito (a) no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, após a regular notificação feita ao fiduciante seu devedor **RAFAEL HENRIQUE SILVA SALES,** CPF/MF sob nº. 239.596.328-35, e decorrido os prazos legais previsto no Artigo 26 parágrafo 1º da Lei 9.514 de 20/11/1997, sem purgação da mora, procede-se a averbação nos termos do parágrafo 7º do Artigo 26 da citada lei, para **CONSOLIDAR A PROPRIEDADE DO IMÓVEL** em nome da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, dando a presente para efeitos fiscais o valor de R$.222.429,16. - A Escrevente Autorizada, (Elisabete Aparecida Rodrigues Vieira Caprioli).
Selo Digital: 1111873310000001721583261

Natalia Finhana de Souza
Escrevente Autorizada

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/CPBHD-FFPXX-AB67X-FQC6S

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

PEDIDO Nº. 698710 GUIA Nº. 167/2026

CERTIDÃO – 12º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

A presente reprodução está conforme o original e foi extraída termos do art. 19 da lei nº 6.015 de 1973

São Paulo, 02/09/2026.

Certidão assinada por **Natalia Finhana de Souza, Escrevente,** mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº. 2200-2, de 24/08/2001, devendo, para sua validade, ser verificada sua autenticidade no site: www.registradores.org.br informando o CÓDIGO HASH, ou ainda pela leitura do QR CODE constante no canto superior esquerdo da primeira folha.

Selo Digital: 1111873C3000000172220226D

Valor cobrado pela Certidão

Oficial	R$	**44,20**
Estado	R$	**12,56**
Secretaria da Fazenda	R$	**8,60**
Tribunal de Justiça	R$	**3,03**
Registro Civil	R$	**2,33**
Ministério Público	R$	**2,12**
Município	R$	**0,90**
TOTAL	**R$**	**73,74**

Digitador : Kelly

ATENÇÃO

Para lavrar escritura pública, os tabelionatos somente poderão aceitar está certidão até trinta dias após a data de sua expedição.

Rua: Major Angelo Zanchi, nº 623 – Penha de França – CEP 03633-000 – Site: www.12ri.com.br

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/CPBHD-FFPXX-AB67X-FQC6S

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar