CNM 142935.2.0273389-68

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 273.389 | ficha 01

6º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. Gruber
CNS nº 14293-5

São Paulo, 4 de Maio de 2022

Matrícula 244512 - Bl.2-Ap.0203

IMÓVEL: O apartamento nº 203, em construção, localizado no 2º pavimento da Torre 2, do empreendimento denominado **"RESERVA JARDIM SAPOPEMBA"**, situado na Avenida Sapopemba, nº 9.771, no **26º Subdistrito – Vila Prudente**, com a área privativa coberta edificada de 34,900m², área comum coberta edificada de 10,705m², área total edificada de 45,605m², área comum descoberta de 4,831m², área construída + descoberta de 50,436m² e coeficiente de proporcionalidade/fração ideal de 0,002517. O terreno onde será construído o referido empreendimento perfaz uma área total de 3.284,28m².

PROPRIETÁRIO: LARANJEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 34.609.365/0001-30, NIRE nº 35235614253 com sede na Avenida Cardoso de Melo, nº 900, 3º andar, conj. 31 e 32, Vila Olímpia, na cidade de São Paulo, SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.12/M.70.977 feito em 31 de agosto de 2021, e incorporação de condomínio registrada sob o nº 2 na matrícula nº 244.512 feita em 20 de setembro de 2021, ambos deste Registro de Imóveis.

CONTRIBUINTE: 154.080.0004-3 (em área maior).

Selo Digital: 1429353F1000000076311722N

Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

AV.1 - ENQUADRAMENTO - Averbado em 04 de maio de 2022 - **Protocolo nº 772.195 de 25/04/2022** - Do memorial de incorporação datado de 01 de setembro de 2021, e do alvará de aprovação de edificação nova nº 2021/04469-00, publicado em 13 de agosto de 2021, 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:1429353310000000763118229)

Denise Mangueira Ramalho - Escrevente Autorizada

AV.2 - TRANSPORTE - Averbado em 04 de maio de 2022 - **Protocolo nº 772.195 de 25/04/2022** - **a)** De acordo com a averbação nº 7, feita em 28 de janeiro de 2022, na matrícula nº 244.512 deste Cartório, nos termos da declaração de área contaminada sob investigação nº 002/2022/ICRR, datada de 19 de janeiro de 2022, emitida pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo – CETESB, inscrita no CNPJ sob o nº 43.776.491/000-70, com sede na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, Alto de Pinheiros, na cidade de São Paulo, SP, consta que conforme relatório "Plano de Intervenção", de agosto de 2021, elaborado pela empresa Conam-Consultoria Ambiental Ltda., apensado ao processo digital CETESB 092411/2021-75, foi constatado que o imóvel objeto da referida matrícula nº 244.512, encontra-se contaminado sob investigação, contaminação ocasionada por metais; e, **b)** De acordo com a averbação nº 4, feita em 20 de setembro de 2021, na citada matrícula nº 244.512, verifica-se que a incorporação de condomínio edilício do empreendimento denominado "RESERVA JARDIM SAPOPEMBA", 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; **c)** De acordo com o registro nº 9, feito em 23 de março de 2022, na matrícula 244.512, desta

continua no verso

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/4DBJL-A32PT-FM38Q-VAUR5.

CNM 142935.2.0273389-68

matrícula 273.389 | ficha 01 verso

Serventia, verifica-se que sobre o imóvel objeto desta ficha, em área maior, existe a ***HIPOTECA,*** que *corresponderá as 235 futuras unidades autônomas, da Torre 2 – Módulo I*, constituída através do instrumento particular datado de 24 de fevereiro de 2022, com força de escritura pública, na forma das Leis nºs 4.380/64, 9.514/97, e 14.118/21, para garantia da dívida no valor de **R$23.112.534,25**, 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.
(Selo Digital:1429353F1000000076311922J)

Denise Mangueira Ramalho - Escrevente Autorizada

AV.3 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA - Averbado em 04 de maio de 2022 - **Protocolo nº 772.195 de 25/04/2022** - Pelo instrumento particular datado de 12 de abril de 2022, com força de escritura pública, na forma das Leis 4.380/64, 9.514/97 e 14.118/2021, a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, autorizou o **cancelamento parcial da hipoteca** registrada sob nº 9 na matrícula nº 244.512, deste Cartório, e mencionada na AV.2 da presente, tão somente com relação ao imóvel objeto desta.
(Selo Digital:1429353310000000763120220)

Denise Mangueira Ramalho - Escrevente Autorizada

R.4 - COMPRA E VENDA - Registrado em 04 de maio de 2022 - **Protocolo nº 772.195 de 25/04/2022** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.3 desta ficha, a proprietária **LARANJEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,** já qualificada, ***TRANSMITIU*** por ***VENDA*** feita a **MOISES ALVES DA SILVA**, brasileiro, preparador de torno automático, RG nº 29.259.197-4-SSP/SP, CPF nº 193.414.868-74, e sua mulher **JORDANA GONÇALVES ALVES DA SILVA**, brasileira, agente administrativa, RG nº 474938360-SSP/SP, CPF nº 356.340.508-55, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Lauro Xerfan, nº 374, Casa 03, Jardim Iva, 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$21.938,37**, referente ao valor da fração ideal do terreno e de **R$206.000,00** o valor da aquisição da unidade autônoma mencionada.
(Selo Digital:1429353210000000763121220)

Denise Mangueira Ramalho - Escrevente Autorizada

R.5 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Registrado em 04 de maio de 2022 - **Protocolo nº 772.195 de 25/04/2022** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.3 desta ficha, **MOISES ALVES DA SILVA**, e sua mulher **JORDANA GONÇALVES ALVES DA SILVA,** já qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto desta ficha, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, para garantia da dívida do valor de **R$164.800,00**, a ser paga por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, no valor de R$1.190,40, com as taxas de juros e reajuste dos encargos mencionados no título, vencendo-se a primeira em 13 de maio de 2022, estando as demais cláusulas, termos e condições, constantes do título. Origem dos recursos: FGTS/União. Programa Casa Verde e Amarela. A avaliação do imóvel para fins de Leilão Público é de R$206.000,00.

continua na ficha 2

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/4DBJL-A32PT-FM38Q-VAUR5.

CNM 142935.2.0273389-68

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 273.389 | ficha 02

6º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. Gruber
CNS nº 14293-5

São Paulo, 4 de Maio de 2022

Matrícula 244512 - Bl.2-Ap.0203

(Selo Digital:1429353210000000076312222M)

Denise Mangueira Ramalho - Escrevente Autorizada

AV.6 - TRANSPORTE - Averbado em 03 de outubro de 2023 - **Protocolo nº 817.747 de 19/09/2023** - Conforme averbação nº 38 feita em 03 de outubro de 2023 na matrícula nº 244.512 deste Registro de Imóveis, verifica-se que, de acordo com o Ofício nº 154/2023/ECRU, e do termo de reabilitação para o uso declarado nº 2301/2023 datados de 13 de setembro de 2023, expedidos pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - CETESB, já qualificada, foi constatado a teor do disposto no Artigo 27, inciso II, da Lei nº 13.577, de 08 de julho de 2009, e no Artigo 54, parágrafo 2º, do Decreto nº 59.263, de 05 de junho de 2013, e com base na Informação Técnica nº 211/2023/IRAR, apensada ao Processo Digital CETESB.092411/2021-75, que o imóvel objeto desta matrícula foi considerado **reabilitado** para uso residencial, sem necessidade de medidas de intervenção de controle institucional.
(Selo Digital:1429353F1000000108156223L)

Gustavo Victor Andrade de Oliveira - Escrevente Autorizado

AV.7 - TRANSPORTE - Averbado em 15 de agosto de 2024 - **Protocolo nº 850.732 de 14/08/2024** - *De acordo com a averbação nº 39, feita em 05 de março de 2024, na matrícula nº 244.512 deste Cartório*, verifica-se que do requerimento datado de 07 de fevereiro de 2024, formulado pela incorporadora **LARANJEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, o imóvel objeto desta poderá ser destinado para fins de locação, nos termos do Decreto Municipal nº 63.130/2024.
(Selo Digital:1429353F1000000129121724G)

Thais de Melo Alves - Escrevente Autorizada

AV.8/273.389 - TRANSPORTE - Averbado em 26 de dezembro de 2024 - **Protocolo nº 861.481 de 19/11/2024** - Da averbação nº 42 feita em 26 de dezembro de 2024, em complemento a averbação nº 3 feita em 20 de setembro de 2021, ambas na matrícula nº 244.512, e certificado de conclusão nº 2024-80672-00, emitido em 11 de novembro de 2024, pela Prefeitura 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 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:1429353310000000138738524U)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

AV.9/273389 - TRANSFORMAÇÃO FICHA - Averbado em 26 de dezembro de 2024 - **Protocolo nº 861.481 de 19/11/2024** - Tendo em vista a conclusão das obras, e a especificação de condomínio do empreendimento denominado ***"RESERVA JARDIM SAPOPEMBA"***, localizado na Avenida Sapopemba, nº 9771, esta ficha passa a constituir a matrícula nº 273.389, que corresponde ao apartamento nº 203 da Torre 2.

continua no verso

Mod. 1

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/4DBJL-A32PT-FM38Q-VAUR5.

CNM 142935.2.0273389-68

matrícula **273.389** | ficha **02** verso

(Selo Digital:1429353310000000138738624S)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

R.10/273.389 - COMPLEMENTO REGISTRO - Registrado em 26 de dezembro de 2024 - **Protocolo nº 861.481 de 19/11/2024** - Do requerimento datado de 19 de novembro de 2024, faço o presente em complemento ao registro nº 4 desta matrícula, no qual a incorporadora, ora instituidora, **LARANJEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, transmitiu a título de **VENDA** a **MOISES ALVES DA SILVA** e sua mulher **JORDANA GONÇALVES ALVES DA SILVA**, ambos já qualificados, pelo preço de **R$206.000,00**, o apartamento objeto desta matrícula, vinculado indissoluvelmente 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:1429353210000000138738724S)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

AV.11/273.389 - Averbado em 26 de dezembro de 2024 - **Protocolo nº 861.481 de 19/11/2024** - 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:1429353310000000138738824O)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

AV.12/273.389 - EX OFFICIO - Averbado em 09 de maio de 2025 - **Protocolo nº 877.133 de 06/05/2025** - Procedo a presente averbação com base no Art. 213, I, da Lei nº 6.015/1973, combinado com o item nº 135.1, a, do Capítulo XX das Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo - Prov. 56/2019, para constar que o preâmbulo do ato praticado sob nº 11 nesta matrícula, é **CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO**, o que foi omitido no referido ato.
(Selo Digital:1429353F1000000146518125L)

Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada.

AV.13/273.389 - CONTRIBUINTE - Averbado em 25 de setembro de 2026 - **Protocolo nº 911.967 de 02/03/2026** - Do requerimento datado de 08 de setembro de 2026, e da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026, expedida via internet em 11 de setembro de 2026, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula atualmente é lançado no cadastro de contribuintes da Prefeitura Municipal sob o nº **154.080.0373-5**.
(Selo Digital:1429353310000001892160264)

Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

AV.14/273.389 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Averbado em 25 de setembro de 2026 - **Protocolo nº 911.967 de 02/03/2026** - Do mesmo requerimento mencionado na AV.13 desta, formulado pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.**, já qualificada, verifica-se que conforme o artigo 26, §7° da Lei nº 9.514/97, decorreu o prazo para que os

continua na ficha 3

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/4DBJL-A32PT-FM38Q-VAUR5.

CNM 142935.2.0273389-68

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 273.389 | ficha 03

6º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. Gruber
CNS nº 14293-5

São Paulo, 25 de Setembro de 2026

CNM 142935.2.0273389-68

devedores fiduciantes **MOISES ALVES DA SILVA**, e sua mulher **JORDANA GONÇALVES ALVES DA SILVA**, já qualificados, purgassem 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$221.452,66**, a qual deverá providenciar o disposto no artigo 27 e seus parágrafos da Lei nº 9.514/97.
(Selo Digital:1429353310000001892161262)

Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

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 1º 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$ 45,88	R$ 13,04	R$ 8,92	R$ 2,41	R$ 3,15	R$ 2,20	R$ 0,94	R$ 76,54

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: 1429353C3000000189216526A

Mod. 1

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/4DBJL-A32PT-FM38Q-VAUR5.

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/4DBJL-A32PT-FM38Q-VAUR5.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: 4DBJL-A32PT-FM38Q-VAUR5

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Thais De Melo Alves (CPF ***.964.028-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.onr.org.br/validate/4DBJL-A32PT-FM38Q-VAUR5

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.onr.org.br/validate

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/4DBJL-A32PT-FM38Q-VAUR5.