6°REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. Gruber
CNM 142935.2.0258909-52

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 258.909 | ficha 01

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

São Paulo, 8 de Setembro de 2022

Matrícula 240861 - Ap.0303

IMÓVEL: O apartamento nº 303, em construção, localizado no 3º pavimento do Subcondomínio Residencial, integrante do empreendimento denominado **"APÊ VILA EMA"**, situado na Rua Tolstói de Carvalho, e Rua Carolina Maria de Jesus, s/nº, no **26º Subdistrito - Vila Prudente**, com a área privativa de 34,320m², a área comum de 18,432m² (sendo 12,776m² de área coberta e 5,656m² de área descoberta), perfazendo a área total de 52,752m², e área total edificada de 47,096m², correspondendo a fração ideal de 6,223, e coeficiente de proporcionalidade de 0,248920862940032%. O terreno no qual será construído o referido empreendimento, encerra uma área de 2.500,00m².

PROPRIETÁRIA: TOLSTOI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 13.877.827/0001-20, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, Torre D, 9° andar, sala 26-B, Vila Nova Conceição, na cidade de São Paulo, SP.

REGISTRO ANTERIOR: R-2/M.231.230, feito em 10 de setembro de 2020, e matrícula nº 240.861 feita em 08 de outubro de 2020, ambos deste Registro de Imóveis.

CONTRIBUINTE: 118.146.0023-9, 118.146.0056-5 e 118.146.0068-9, em área maior.

(Selo Digital: 1429353F1000000084590022N)

Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

AV.1 - ENQUADRAMENTO - Averbado em 08 de setembro de 2022 - **Protocolo nº 783.792 de 26/08/2022** - Do requerimento datado de 14 de julho de 2021, e do alvará de aprovação e execução de edificação nova nº 2019/0009313-4, emitido em 02 de outubro de 2019, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel objeto desta ficha, está enquadrado como ***habitação de interesse social - HIS 2***, sendo destinado a 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:1429353310000000845901229)

Denise Mangueira Ramalho - Escrevente Autorizada

AV.2 - TRANSPORTE - Averbado em 08 de setembro de 2022 - **Protocolo nº 783.792 de 26/08/2022** - **1)** Da averbação nº 3 feita em 08 de outubro de 2020, na matrícula nº 240.861 desta serventia, consta que do memorial de incorporação datado de 22 de setembro de 2020, a incorporação de condomínio do empreendimento denominado "APÊ VILA EMA", registrada sob nº 2 na referida matrícula, foi submetida ao regime de afetação, conforme previsto no artigo 31-A ao 31-F da Lei nº 4.591/1964, com a redação dada pela Lei nº 10.931/2004; e **2)** Do registro nº 5 feito em 10 de junho de 2021, na matrícula nº 240.861 desta serventia, verifica-se que sobre o imóvel objeto desta ficha, em área maior, existe a hipoteca constituída através do instrumento particular datado de 29 de abril de 2021, com força de escritura pública, na forma das Leis nºs 4.380/64, 5.049/66, do artigo 38 da Lei nº 9.514/97, e do Programa Casa Verde e Amarela, para garantia da dívida do valor de **R$26.879.953,00**, pagável nas formas, 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, na cidade de Brasília, DF.

continua no verso

Mod. 1

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/2EBQS-RZKDR-Y9ZV3-LUX99.

6º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. Gruber
CNM 142935.2.0258909-52

matrícula 258.909 | ficha 01 verso

(Selo Digital:1429353F1000000084590222J)

Denise Mangueira Ramalho - Escrevente Autorizada

AV.3 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA - Averbado em 08 de setembro de 2022 - **Protocolo nº 783.792 de 26/08/2022** - Pelo instrumento particular datado de 11 de agosto de 2022, com força de escritura pública, na forma das Leis nºs 4.380/64, 9.514/97 e 14.118/21, a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, autorizou o **cancelamento parcial da hipoteca** registrada sob nº 5 na matrícula nº 240.861 deste Cartório, e mencionada na Av.2 da presente, tão somente com relação ao imóvel objeto desta.
(Selo Digital:1429353310000000845903225)

Denise Mangueira Ramalho - Escrevente Autorizada

R.4 - COMPRA E VENDA - Registrado em 08 de setembro de 2022 - **Protocolo nº 783.792 de 26/08/2022** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.3 desta, a proprietária **TOLSTOI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, NIRE 35225493216, já qualificada, ***TRANSMITIU*** por ***VENDA*** feita a **WALMIR LIMA MARTINS,** brasileiro, proprietario de estabelecimento comercial, CNH nº 01224435345-DETRAN/SP, CPF nº 274.083.008-48, divorciado, residente e domiciliado na Rua Francisco Mignone, nº 186, Ap 41 Bl B, Conjunto habitacional Teotônio Vilela, na cidade de São Paulo, SP, a fração ideal do terreno a que corresponderá a unidade autônoma objeto desta ficha, sendo a construção custeada pelo adquirente, pelo preço de **R$19.166,91**, referente ao valor da fração ideal do terreno e de **R$230.000,00** o valor da aquisição da unidade autônoma mencionada.
(Selo Digital:1429353210000000845904225)

Denise Mangueira Ramalho - Escrevente Autorizada

R.5 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Registrado em 08 de setembro de 2022 - **Protocolo nº 783.792 de 26/08/2022** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.3 desta, **WALMIR LIMA MARTINS,** divorciado, já qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto desta ficha, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, para garantia da dívida do valor de **R$184.000,00**, a ser paga por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, no valor de R$1.330,97, com as taxas de juros e reajuste dos encargos mencionados no título, vencendo-se a primeira em 15 de setembro 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$230.000,00.
(Selo Digital:1429353210000000845905223)

Denise Mangueira Ramalho - Escrevente Autorizada

AV.6/258.909 - TRANSFORMAÇÃO FICHA - Averbado em 26 de julho de 2023 - **Protocolo nº 808.792 de 21/06/2023** - Tendo em vista a conclusão das obras e a especificação de condomínio do empreendimento denominado **"APÊ VILA EMA"**, situado na Rua Carolina Maria de Jesus, nº 88, esta ficha passa a constituir a matrícula nº 258909, que corresponde ao apartamento nº 303.

continua na ficha 2

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/2EBQS-RZKDR-Y9ZV3-LUX99.

6°REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. Gruber

CNM 142935.2.0258909-52

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 258.909 | ficha 02

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

São Paulo, 26 de Julho de 2023

CNM 142935.2.0258909-52

(Selo Digital:1429353310000000103424923A)

Thais de Melo Alves - Escrevente Autorizada

R.7/258.909 - COMPLEMENTO REGISTRO - Registrado em 26 de julho de 2023 - **Protocolo nº 808.792 de 21/06/2023** - Do requerimento datado de 21 de junho de 2023, faço o presente em complemento ao registro nº 4 desta matrícula, no qual a incorporadora, ora instituidora, **TOLSTOI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, já qualificada, transmitiu a título de **VENDA** a **WALMIR LIMA MARTINS**, divorciado, já qualificado, pelo preço de **R$230.000,00**, o apartamento objeto desta matrícula, vinculado indissoluvelmente à fração ideal de terreno adquirida conforme aludido registro. A referida unidade autônoma está alienada fiduciariamente à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, conforme registro nº 5 desta matrícula.
(Selo Digital:1429353210000000103425023T)

Thais de Melo Alves - Escrevente Autorizada

AV.8/258.909 - CANCELAMENTO - Averbado em 26 de julho de 2023 - **Protocolo nº 808.792 de 21/06/2023** - 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:1429353310000000103425123P)

Thais de Melo Alves - Escrevente Autorizada

AV.9/258.909 - CONTRIBUINTE - Averbado em 06 de outubro de 2026 - **Protocolo nº 911.976 de 02/03/2026** - Do requerimento datado de 29 de setembro de 2026, e da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026, expedida via internet em 29 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 **118.146.0134-0.**
(Selo Digital:1429353310000000190372826W)

Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

AV.10/258.909 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Averbado em 06 de outubro de 2026 - **Protocolo nº 911.976 de 02/03/2026** - Do mesmo requerimento mencionado na AV.9 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 o devedor fiduciante **WALMIR LIMA MARTINS**, divorciado, 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$245.265,16,** a qual deverá providenciar o disposto no artigo 27 e seus parágrafos da Lei nº 9.514/97.
(Selo Digital:1429353310000000190372926U)

Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Mod. 1

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/2EBQS-RZKDR-Y9ZV3-LUX99.

6ºREGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. Gruber

6ºREGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. Gruber

911976
Pedido nº 911976

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. 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.
.

São Paulo, terça-feira, 6 de outubro de 2026.
Thais de Melo Alves - Escrevente Autorizada. (assinatura digital)
Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.

A presente certidão, já cotada no título, tem a finalidade de complementá-lo.

Avenida Francisco Mesquita, n° 1000, ancora N, Bairro Vila Prudente - Telefone: (11) 5080-3100.

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: 1429353C3000000190373126P

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/2EBQS-RZKDR-Y9ZV3-LUX99.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: 2EBQS-RZKDR-Y9ZV3-LUX99

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/2EBQS-RZKDR-Y9ZV3-LUX99

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/2EBQS-RZKDR-Y9ZV3-LUX99.