pedro 714611 07/10/2026 14:11:03 1 CNM 111278.2.0219835-67

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

C N S 11.127 - 8

matrícula	ficha
219.835	01

CNM: 111278.2.0219835-67

São Paulo, 16 de dezembro de 2022

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

Ficha complementar: Matr. 30.498/Apto 912 Torre 1

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 912, em construção, localizado no 9º Pavimento, da Torre 1, do empreendimento imobiliário denominado "METROCASA JARAGUÁ", situado na Avenida Jornalista Paulo Zingg, nº 1031, no 31º Subdistrito - Pirituba, possui a área privativa coberta de 16,9800m², área comum (divisão proporcional) de 5,9137m², a área total de 22,8937m², e a fração ideal de terreno de 0,0013811.

CONTRIBUINTE: 124.030.0016-6 (maior área).

PROPRIETÁRIA: SPE EMPREENDIMENTO MC JARAGUÁ LTDA, CNPJ nº 41.097.708/0001-90, com sede na Avenida São Luís, 50, 37º andar, Conjunto 372A, Sala 11, República, nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: R-13 na Matrícula nº 30.498, de 06 de dezembro de 2021, (incorporação R-14, na Matrícula nº 30.498 de 15 de dezembro de 2021), deste.

Selo Digital: 1112783311 4AE40061701322R

Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz

Oficial

AV-1 - REMISSÃO

Averbado em 16 de dezembro de 2022 - Prenotação nº 617.013 de 02/12/2022

Selo Digital: 1112783311 4AE60061701322N

Sobre o imóvel desta ficha constam o seguinte registro e averbações: a) Conforme registro nº 18 na matrícula nº 30.498, deste, pesa uma HIPOTECA a favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, já qualificada, no valor de R$27.200.662,00, a qual abrange maior área; b) Conforme AV-16 na citada matrícula, a Incorporação do empreendimento imobiliário denominado "METROCASA JARAGUÁ" foi submetida ao REGIME DE AFETAÇÃO; e c) Conforme AV-17 na matrícula nº 30.498, sobre o terreno onde será construído o empreendimento objeto desta, existe uma área reservada para alargamento de passeio com a área de 18,65m².

Maria Helena de Oliveira Penna

Escrevente Substituta

continua no verso

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=62762D7F-7850-4374-961E-2E1C5F38AD6D

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br/

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

matrícula 219.835 | ficha 01 verso | CNM: 111278.2.0219835-67

AV-2 - DESLIGAMENTO DA HIPOTECA
Averbado em 16 de dezembro de 2022 - Prenotação nº 617.013 de 02/12/2022
Selo Digital: 1112783311 4AEA0061701322F
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 18 na Matrícula nº 30.498, deste, remida na AV-1, desta ficha, a fração ideal de 0,0013811 do terreno vinculada ao APARTAMENTO nº 912, localizado no 9º Pavimento da Torre 1 do empreendimento (em construção). Valor R$70.468,03.
Maria Helena de Oliveira Penna
Escrevente Substituta

R-3 - VENDA E COMPRA
Registrado em 16 de dezembro de 2022 - Prenotação nº 617.013 de 02/12/2022
Selo Digital: 1112783211 4AEC0061701322D
Por instrumento particular datado de 31 de outubro de 2022, na forma do § 5º do Artigo 61 da Lei nº 4.380/64, da Lei nº 9.514/97, e do Programa Nacional de Habitação Popular integrante do Programa Casa Verde e Amarela, conforme Lei nº 14.118/21, a proprietária SPE EMPREENDIMENTO MC JARAGUÁ LTDA, já qualificada , transmitiu a MARCOS ALCANTARA DA SILVA, brasileiro, solteiro, secretario, estenografo, datilografo, recepcionista, telefonista e assemelhados, RG nº 388996122-SSP/SP, CPF nº 551.074.338-71, residente e domiciliado na Rua Desembargador Lauro Malheiros, 25, Compl A C/A Jardim Paulistano, nesta Capital, a fração ideal de 0,0013811 do terreno vinculada ao APARTAMENTO nº 912, localizado no 9º Pavimento da Torre 1 do empreendimento (em construção), pelo preço de R$12.636,63 sendo as importâncias de R$40.022,45 paga com recursos próprios, e de R$23.750,00 por desconto concedido pelo FGTS. - Valor total da aquisição R$150.000,00 (Fração e Benfeitoria).
Maria Helena de Oliveira Penna
Escrevente Substituta

continua na ficha 02

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=62762D7F-7850-4374-961E-2E1C5F38AD6D
Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br/
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
.onr

pedro 714611 07/10/2026 14:11:03 3 CNM 111278.2.0219835-67

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

C N S 11.127 - 8

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

matrícula 219.835 | ficha 02

CNM: 111278.2.0219835-67

São Paulo, 16 de dezembro de 2022

R-4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Registrado em 16 de dezembro de 2022 - Prenotação nº 617.013 de 02/12/2022

Selo Digital: 1112783211 4AEE00617013229

Do instrumento particular referido no registro nº 3, desta ficha, o proprietário alienou fiduciariamente, a fração ideal de 0,0013811 do terreno vinculada ao APARTAMENTO nº 912, localizado no 9º Pavimento da Torre 1 do empreendimento (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$86.277,55, 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$150.000,00 (Artigo 24, VI, da Lei nº 9.514/97).

Maria Helena de Oliveira Penna

Escrevente Substituta

AV-5/219.835 - TRANSFORMAÇÃO DA FICHA

Averbado em 06 de janeiro de 2026 - Prenotação nº 700.435 de 27/11/2025

Selo Digital: 1112783111 8E6A00700435261

Conforme Instrumento Particular de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio, com Atribuição de Unidades, datado de 26 de novembro de 2025, verifica-se que tendo em vista a conclusão das obras, conforme AV-21 e Instituição de Condomínio, conforme o R-22 na matrícula nº 30.498, deste, do empreendimento denominado "METROCASA JARAGUÁ", que recebeu o nº 1031 da Avenida Jornalista Paulo Zingg, esta ficha passa a constituir a matrícula nº 219.835, que corresponde ao APARTAMENTO nº 912, localizado no 9º Pavimento, da Torre 1.

Adriana Bergamo Bianchini da Silva

Escrevente Substituta

---

continua no verso

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=62762D7F-7850-4374-961E-2E1C5F38AD6D

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br/

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

.onr

matrícula 219.835 | ficha 02 verso | CNM: 111278.2.0219835-67

R-6/219.835 - ATRIBUIÇÃO
Registrado em 06 de janeiro de 2026 - Prenotação nº 700.435 de 27/11/2025
Selo Digital: 1112783211911200700435269
Conforme Instrumento Particular de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio, com Atribuição de Unidades, datado de 26 de novembro de 2025, o APARTAMENTO nº 912, localizado no 9º Pavimento, da Torre 1, integrante do "METROCASA JARAGUÁ", foi atribuído à MARCOS ALCANTARA DA SILVA, já qualificado no R-3 desta matrícula, pelo valor de R$137.363,37, o qual encontra-se alienado fiduciariamente, conforme R-4, desta matrícula, ficando em consequência extinto o regime de afetação remido na AV-1.
Adriana Bergamo Bianchini da Silva
Escrevente Substituta

AV-7/219.835 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA
Averbado em 07 de outubro de 2026 - Prenotação nº 714.611 de 21/05/2026
Selo Digital: 1112783311BA5D0071461126X
Conforme requerimento datado de 01 de setembro de 2026, instruído com a notificação feita ao fiduciante MARCOS ALCANTARA 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, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF. Valor R$159.525,42.
Julie Aparecida Dovigue de Menezes
Escrevente Autorizada

**** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO ****
**** VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA ****

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=62762D7F-7850-4374-961E-2E1C5F38AD6D
Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br/
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
.onr

219.835

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 714611

Certifico e dou fé que a presente certidão foi extraida nos termos do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6015/73 e representa a situação jurídica do imóvel de nº **219835**, 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, 07 de outubro de 2026

(ASSINADO DIGITALMENTE)

Matheus Takeshi Muta, Escrevente Autorizado

Recolhimento conforme art.12 da Lei 11331/2002

CERTIDÃO JÁ COTADA NO TÍTULO

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 Munícipio 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: 1112783C3131540071461126L

GTP - Mod. 1

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=62762D7F-7850-4374-961E-2E1C5F38AD6D

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br/
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
.onr

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=62762D7F-7850-4374-961E-2E1C5F38AD6D

EM BRANCO

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br/
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
.onr