

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital**

CNS 11.127 - 8

matricula
220.065ficha
01

CNM: 111278.2.0220065-56

São Paulo, 04 de janeiro de 2023

FICHA COMPLEMENTAR

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

Ficha complementar: Matr. 30.498/Apto 908 Torre 2

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 908, em construção, localizado no 9º Pavimento, da Torre 2, do empreendimento imobiliário denominado "METROCASA JARAGUÁ", situado na Avenida Jornalista Paulo Zingg, nº 1031, no 31º Subdistrito - Pirituba, possui a área privativa coberta de 35,6900m², área comum (divisão proporcional) de 12,4296m², a área total de 48,11960m², e a fração ideal de terreno de 0,0029028.

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, Andar 37, 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: 111278331166270061866423H

Dora Maria de Oliveira Penna

Escrevente Substituta

AV-1 - REMISSÃO

Averbado em 04 de janeiro de 2023 - Prenotação nº 618.664 de 22/12/2022

Selo Digital: 111278331166280061866423F

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



matrícula

220.065

ficha

01

verso

CNM: 111278.2.0220065-56

AV-2 - DESLIGAMENTO DA HIPOTECA

Averbado em 04 de janeiro de 2023 - Prenotação nº 618.664 de 22/12/2022
Selo Digital: 111278331166290061866423D

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 0,0029028 do terreno vinculada ao APARTAMENTO nº 908, localizado no 9º Pavimento da Torre 2 do empreendimento (em construção). Valor R\$70.468,03.

Maria Helena de Oliveira Penna Maria Helena de O Penna
Escrevente Substituta

R-3 - VENDA E COMPRA

Registrado em 04 de janeiro de 2023 - Prenotação nº 618.664 de 22/12/2022

Selo Digital: 1112783211662B0061866423B

Por instrumento particular datado de 30 de novembro 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 à VANIA CRISTINA DE OLIVEIRA VIEIRA, brasileira, solteira, agente administrativa, RG nº 494106669-SSP/SP, CPF nº 434.133.098-54, residente e domiciliada na Rua Diamante do Norte, 14, casa 2, Jardim Pirituba, nesta Capital, a fração ideal de 0,0029028 do terreno vinculada ao APARTAMENTO nº 908, localizado no 9º Pavimento da Torre 2 do empreendimento (em construção), pelo preço de R\$26.560,74 sendo as importâncias de R\$24.252,22 paga com recursos próprios, de R\$1.779,84 obtida pelo levantamento do FGTS e de R\$28.127,00 por desconto concedido pelo FGTS. - Valor total da aquisição R\$184.800,00 (Fração e Benfeitoria).

Maria Helena de Oliveira Penna Maria Helena de O Penna
Escrevente Substituta

R-4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

continua na ficha 02



LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

CNS 11.127 - 8

matrícula
220.065

ficha
02

CNM: 111278.2.0220065-56
São Paulo, 04 de janeiro de 2023

FICHA COMPLEMENTAR

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

Registrado em 04 de janeiro de 2023 - Prenotação nº 618.664 de 22/12/2022

Selo Digital: 1112783211662C00618664239

Do instrumento particular referido no registro nº 3, desta ficha, a proprietária alienou fiduciariamente, a fração ideal de 0,0029028 do terreno vinculada ao APARTAMENTO nº 908, localizado no 9º Pavimento da Torre 2 do empreendimento (em construção), transferindo a sua propriedade resolúvel à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF, para a garantia da dívida no valor de R\$130.640,94, 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\$280.000,00 (Artigo 24, VI, da Lei nº 9.514/97).

Maria Helena de Oliveira Penna Maria Helena de Oliveira Penna
Escrevente Substituta

AV-5 - REMISSÃO

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

Selo Digital: 111278331190170070043526Z

Conforme averbação feita sob nº 19 na matrícula nº 30.498, verifica-se que o imóvel objeto desta ficha está enquadrado como Habitação de Interesse Social - **HIS 2**, destinados apenas às famílias com renda mensal de até 6 (seis) salários mínimos ou até 1 (um) salário mínimo per capita mensal, durante o prazo de 10 anos, contados da expedição do certificado de conclusão da obra, emitido em 31 de outubro de 2025, conforme regime jurídico específico previsto nos arts. 46 e 47 da Lei Municipal nº 16.050/2014 e legislação subsequente.

Luciana Boccuzzi Luciana Boccuzzi
Escrevente Autorizada

AV-6/220.065 - TRANSFORMAÇÃO DA FICHA

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

continua no verso



matrícula

220.065

ficha

02

verso

CNM: 111278.2.0220065-56

Selo Digital: 1112783111901E0070043526P

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 220.065, que corresponde ao APARTAMENTO nº 908, localizado no 9º Pavimento, da Torre 2.

Luciana Boccuzzi

Escrevente Autorizada

R-7/220.065 - ATRIBUIÇÃO

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

Selo Digital: 111278321191C80070043526M

Conforme Instrumento Particular de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio, com Atribuição de Unidades, datado de 26 de novembro de 2025, o APARTAMENTO nº 908, localizado no 9º Pavimento, da Torre 2, integrante do "METROCASA JARAGUÁ", foi atribuído à VANIA CRISTINA DE OLIVEIRA VIEIRA, já qualificada no R-3 desta matrícula, pelo valor de R\$158.239,26, o qual encontra-se alienado fiduciariamente, conforme R-4, desta matrícula, ficando em consequência extinto o regime de afetação remido na AV-1.

Luciana Boccuzzi

Escrevente Autorizada

AV-8/220.065 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Averbado em 31 de agosto de 2026 - Prenotação nº 714.812 de 22/05/2026

Selo Digital: 1112783311B16A0071481226E

Conforme requerimento datado de 25 de agosto de 2026, instruído com a notificação feita à fiduciante VANIA CRISTINA DE OLIVEIRA VIEIRA, já qualificada, e com o comprovante de pagamento do imposto

continua na ficha 03



16º Registro de Imóveis
de São Paulo - SP

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
220.065

FICHA
03

CNM - 111278.2.0220065.56
São Paulo, 31 de agosto de 2026

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-CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF. Valor R\$297.135,30.

Julie Aparecida Dovigue de Menezes
Escrevente Autorizada

**** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO ****
**** VIDE CERTIDÃO NO VERSO ****

**220.065**

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 714812**

Certifico e dou fé que a presente certidão foi extraída nos termos do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6015/73 e representa a situação jurídica do imóvel de nº **220065**, 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, 31 de agosto de 2026

(ASSINADO DIGITALMENTE)

Recolhimento conforme art.12 da Lei 11331/2002

Adriana Bergamo Bianchini da Silva, Escrevente Substituta

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 Município 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: 1112783C316B330071481226W**