Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

10.° OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula	ficha	CNM
179.919	01	111138.2.0179919-90

Imóvel: **O APARTAMENTO nº 703 (HIS-2)**, localizado no 6º pavimento da **TORRE 2** do Condomínio **"SAINT SIMON"**, à Rua ANTONIO FIDELIS, nº 353, no 14º subdistrito, Lapa, com a área privativa principal de 33,7800m², área privativa de varanda de 2,8200m², área real de uso comum coberta de 12,0640m², área real de uso comum descoberta de 5,1575m², perfazendo a área real total de 53,8215m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,002290415 no terreno descrito na matrícula nº 157.714, na qual sob nº 1239 foi registrada a instituição e especificação do condomínio, tendo sido a convenção registrada sob nº 16.531 no Livro nº 3 - Auxiliar desta Serventia.
Contribuinte: 099.002.0233-3, em área maior.
Titular de direitos de fiduciante: FERNANDO GARIN NETO, RG nº 552648462-SSP-SP, CPF nº 047.501.235-60, brasileiro, administrador, solteiro, maior, residente e domiciliado na Rua Pacheco Gato, nº 182, apto 06, Torre 2, cidade de São Paulo-SP.
Registro anterior: R.727/157.714 de 24 de junho de 2024, desta Serventia.
Data da abertura: 20 de junho de 2025.
Selo Digital: 1111383141B77800648662254
Oficial Substituto:

Alfio Carilo Junior
* * *

Av.1 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**
Em 20 de junho de 2025
Selo Digital: 1111383311B92700648662256
Conforme R.728/157.714 de 24 de junho de 2024, **FERNANDO GARIN NETO**, já qualificado, ***alienou fiduciariamente*** o imóvel, transferindo sua propriedade resolúvel à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF, para garantia da importância de R$187.257,56, pagável por meio de 420 prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira em 07/07/2024, nelas incluídos juros à taxa nominal de 7,00% a.a., efetiva de 7,2290% a.a. e nominal e efetiva de 0,5833% a.m., sendo as demais cláusulas e condições as constantes do título digitalizado. (Enquadramento da Operação: FGTS).
Escrevente Autorizado:

Lucas Kiyoshi Kiyono
* * *

continua no verso

cód. 0002

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/GN9NY-PGL3L-YYG5Z-ZRQVA

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 **179.919** | ficha **01** verso | CNM **111138.2.0179919-90**

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/GN9NY-PGL3L-YYG5Z-ZRQVA

Av.2 - **TERMO DE CONTAMINAÇÃO E REABILITAÇÃO**
Em 20 de junho de 2025
Selo Digital: 1111383311BAC100648662256
Conforme Av.2/157.714, de 12 de agosto de 2021 e Av.1194/157.714, de 23 de janeiro de 2025, o terreno onde foi construído o condomínio foi classificado como área contaminada por metais e encontra-se atualmente ***reabilitado para o uso residencial***, com o estabelecimento de medida de controle institucional, por meio de restrição de uso das águas subterrâneas, por tempo indeterminado, na área delimitada pelas coordenadas indicadas no Termo de Reabilitação para o Uso Declarado nº 2574/2024, emitida em 20 de dezembro de 2024, pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, CNPJ nº 43.776.491/0001-70, com sede na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, 345, Alto de Pinheiros, cidade de São Paulo-SP.
Escrevente Autorizado:

Lucas Kiyoshi Kiyono
* * *

Av.3 - **SERVIDÃO**
Em 20 de junho de 2025
Selo Digital: 1111383311BC6B00648662250
Conforme R.4/157.714, de 25 de julho de 2022, o terreno onde foi construído o condomínio, acha-se ***onerado*** pela ***servidão*** gratuita de passagem do emissário de esgoto instituída em favor da **COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO - SABESP**, CNPJ nº 43.776.517/0001-80, NIRE 35300016831 JUCESP, com sede na Rua Costa Carvalho, 300, cidade de São Paulo-SP, sobre uma faixa de terreno, com a área de 428,32m², que tem acesso pela Rua Engenheiro Aubertin na altura do nº 347.
Escrevente Autorizado:

Lucas Kiyoshi Kiyono
* * *

Av.4 - **ARTIGO 47, §1º, I, DA LEI MUNICIPAL Nº 16.050/2014**
Em 20 de junho de 2025
Selo Digital: 1111383311BE3D0064866225J
Conforme Av.1237/157.714, 20 de junho de 2025, o imóvel objeto desta matrícula é destinado à habitação de interesse social (HIS) e/ou habitação de mercado popular (HMP), observadas as seguintes faixas: I - HIS 1: até 3 (três) salários mínimos de renda familiar mensal ou até 0,5 (meio) salário mínimo per capita mensal; II - HIS 2: até 6

continua na ficha 02

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

juliana_c 678912 10/09/2026 15:18:27 3 CNM 111138.2.0179919-90

Valide aqui
este documento

(seis) salários mínimos de renda familiar mensal ou até 1 (um) salário mínimo per capita mensal; III - HMP: até 10 (dez) salários mínimos de renda familiar mensal ou até 1,5 (um e meio) salário mínimo per capita mensal, durante o prazo de 10 anos, contados da expedição do certificado de conclusão da obra, conforme o regime jurídico específico previsto nos arts. 46 e 47 da Lei Municipal nº 16.050/2014 e Decreto Municipal nº 63.130/2024.
Escrevente Autorizado:

Lucas Kiyoshi Kiyono
* * *

Av.5 - **CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP**
Em 10 de setembro de 2026 - (prenotação n° 678.912 de 26/05/2026)
Selo Digital: 11113833111C390067891226W
Nos termos do Artigo 440-AQ, § 1° "a", do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra), procedo a presente averbação para constar que o imóvel acha-se cadastrado no Código de Endereçamento Postal - CEP, sob nº 05068-001.
Escrevente Autorizado:

Anderson Lazari
* * *

Av.6 - **CONTRIBUINTE**
Em 10 de setembro de 2026 - (prenotação n° 678.912 de 26/05/2026)
Selo Digital: 11113833111C3A0067891226U
Nos termos do requerimento de intimação, mencionado na averbação seguinte, consta que o imóvel acha-se lançado pelo n° **099.002.0369-0** no cadastro de contribuintes da Prefeitura de São Paulo, conforme certidão de dados cadastrais expedida em 02 de setembro de 2026.
Escrevente Autorizado:

Anderson Lazari
* * *

Av.7 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**
Em 10 de setembro de 2026 - (prenotação n° 678.912 de 26/05/2026)
Selo Digital: 11113833111C3B0067891226S
Atendendo a requerimento datado de 28 de agosto de 2026 e à vista da certidão de não purgação da mora pelo fiduciante **FERNANDO GARIN NETO**, já qualificado, a

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/GN9NY-PGL3L-YYG5Z-ZRQVA

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 **179.919** | ficha **02** verso | CNM **111138.2.0179919-90**

propriedade do imóvel objeto desta matrícula ***fica consolidada*** em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, que instruiu seu pedido com o comprovante de recolhimento do ITBI. (base de cálculo para recolhimento do ITBI R$269.588,23).

Escrevente Autorizado:

Anderson Lazari

* * *

Registro de Imóveis do Brasil — 10° Registro de Imóveis de São Paulo - SP

Protocolo nº 678912

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da matrícula nº **179919 (CNM nº 111138.2.0179919-90)**, extraída nos termos do artigo 19, da Lei 6.015/73, **reproduzindo ônus e alienações integralmente nela noticiados, servindo ainda, como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA, caso tenha sido aberta há mais de 20 anos. Retrata a situação do registro na data da expedição, devendo ser complementada com certidão da Circunscrição atual, se for o caso**. ***CERTIFICO AINDA, que o imóvel da presente certidão é destinado a Habitação de Interesse Social - HIS-2, durante o prazo de 10 anos, contados da expedição do certificado de conclusão da obra, nos termos da Lei Municipal 16.050/2014.***

São Paulo, 10 de setembro de 2026.

Recolhimento conforme art. 12 da Lei nº 11.331/2002. Certidão já cotada no título.

Certidão assinada por Juliana Lazari dos Santos, Escrevente Autorizada, 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.onr.org.br informando o CÓDIGO HASH, ou ainda pela leitura do QR CODE constante no canto superior esquerdo desta.

O 13º subdistrito, BUTANTÃ, pertenceu a esta Serventia de 07/10/1939 a 11/08/1976, quando passou a pertencer ao 18º Registro, tendo antes pertencido ao 4º Registro. - O 14º subdistrito, LAPA, pertence a esta Serventia desde 07/10/1939, tendo antes pertencido ao 2º Registro (de 24/12/1912 a 28/12/1925 e de 15/05/1939 a 06/10/1939), 4º Registro (de 09/12/1925 a 25/12/1927) e 5º Registro (de 26/12/1927 a 14/05/1939). - O 39º subdistrito, VILA MADALENA, criado em 01/01/1949, pertence desde essa data a esta Serventia. Foi constituído com áreas do 13º subdistrito (Butantã) e do 14º subdistrito (Lapa). - O 45º subdistrito, PINHEIROS, criado pela Lei 8.050/63, que entrou em vigor no dia 01/01/1964, pertence a esta Serventia desde a data de sua criação. Foi constituído com áreas do 14º subdistrito (Lapa), do 13º subdistrito (Butantã) e do 20º subdistrito (Jardim América) que pertence ao 13º Registro.

Selo Digital: 1111383C316A5B00678912265

ATENÇÃO

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

Rua Inácio Pereira da Rocha, nº 142, 1º andar - Vila Madalena - CEP 05432-010 - Telefone: (11) 5186-2800 - www.10risp.com.br

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/GN9NY-PGL3L-YYG5Z-ZRQVA

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