

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERALmatrícula
273.598ficha
01

São Paulo, 8 de Julho de 2024

6º REGISTRO
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. GruberCNS n.º
14293-5

IMÓVEL: O apartamento nº 1908, em construção, localizado no 19º pavimento da Torre 2, do empreendimento denominado **"RESERVA JARDIM SAPOEMBA"**, situado na Avenida Sapopemba, 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 matrícula nº 244.512 feita em 20 de setembro de 2021, ambas deste Registro de Imóveis.

CONTRIBUINTE: 154.080.0004-3 (em área maior).

Selo Digital: 1429353F1000000126230424Q

Michèle Santana de Assis Alves
Escrevente Autorizada

Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

AV.1 - TRANSPORTE - Averbado em 08 de julho de 2024 - **Protocolo nº 845.151 de 26/06/2024** - a) De acordo com a averbação nº 4, feita em 20 de setembro de 2021, na matrícula nº 244.512 deste Cartório verifica-se que a incorporação de condomínio edifício do empreendimento denominado "RESERVA JARDIM SAPOEMBA", 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; e b) De acordo com o registro nº 9, feito em 23 de março de 2022, na citada matrícula 244.512 deste Cartório, 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 1, 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:1429353F1000000126230524O)

Lucas de Sousa Sobrinho – Escrevente Autorizado

AV.2 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA - Averbado em 08 de julho de 2024 - **Protocolo nº 845.151 de 26/06/2024** - Pelo instrumento particular datado de 20 de junho de 2024, com força de escritura pública, na forma das Leis 4.380/64, 9.514/97 e 14.620/23, 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.1 da presente, tão somente com relação ao imóvel objeto desta.

continua no verso

matrícula

273.598

ficha

01

verso

(Selo Digital:142935331000000126230624A)

Lucas de Sousa Sobrinho – Escrevente Autorizado



R.3 - COMPRA E VENDA - Registrado em 08 de julho de 2024 - **Protocolo nº 845.151 de 26/06/2024** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.2 desta, a proprietária **LARANJEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, transmitiu por **VENDA** feita a **CAMILA DA SILVA FONSECA**, brasileira, auxiliar de escritório e assemelhados, RG nº 492102880-SSP/SP, CPF nº 417.763.238-40, e seu marido **ANDRE CUSTODIO DA FONSECA**, brasileiro, auxiliar de escritório e assemelhados, RG nº 330200367-SSP/SP, CPF nº 346.334.768-74, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Ilha da Trindade, nº 899, Cs 2, Parque Santa Madalena, na cidade de São Paulo, SP, pelo preço de **R\$21.938,37** a fração ideal do terreno a que corresponderá a unidade autônoma objeto desta ficha, e de R\$290.000,00, o valor da aquisição da unidade autônoma mencionada, dos quais, R\$6.090,26 foram pagos com recursos da conta vinculada do FGTS dos compradores.
(Selo Digital:142935321000000126230724A)

Lucas de Sousa Sobrinho – Escrevente Autorizado



R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Registrado em 08 de julho de 2024 - **Protocolo nº 845.151 de 26/06/2024** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.2 desta, **CAMILA DA SILVA FONSECA**, e seu marido **ANDRE CUSTODIO DA FONSECA**, já qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto desta ficha, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, para garantia da dívida do valor de **R\$232.000,00**, a ser paga por meio de 420 prestações mensais e sucessivas, no valor de R\$1.664,84, com as taxas de juros e reajuste dos encargos mencionados no título, vencendo-se a primeira em 21 de julho de 2024, estando as demais cláusulas, termos e condições, constantes do título. Origem dos recursos: FGTS/União - Programa Minha Casa, Minha Vida. A avaliação do imóvel para fins de Leilão Público é de R\$290.000,00.
(Selo Digital:1429353210000001262308248)

Lucas de Sousa Sobrinho – Escrevente Autorizado



AV.5/273.598 - 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 SAPOEMBÁ"**, localizado na Avenida Sapopemba, nº 9771, esta ficha passa a constituir a matrícula nº 273598, que corresponde ao apartamento nº 1908 da Torre 2.
(Selo Digital:142935331000000138811124C)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado



R.6/273.598 - 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 3 desta matrícula, no qual a incorporadora, ora instituidora, **LARANJEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada,

continua na ficha 2

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERALmatrícula
273.598ficha
02**6º REGISTRO**
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. GruberCNS nº
14293-5**São Paulo, 26 de Dezembro de 2024**
CNM 142935.2.0273598-23

transmitiu a título de **VENDA** a **CAMILA DA SILVA FONSECA** e seu marido **ANDRE CUSTODIO DA FONSECA**, ambos já qualificados, pelo preço de R\$290.000,00, o apartamento objeto desta matrícula, vinculado indissolavelmente 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 4 desta matrícula.
(Selo Digital:142935321000000138811224C)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

AV.7/273.598 - 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.1 desta, em virtude da transmissão realizada conforme R.3 desta matrícula.
(Selo Digital:1429353310000001388113248)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

AV.8/273.598 - **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 7 nesta matrícula, é **CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO**, o que foi omitido no referido ato.
(Selo Digital:1429353F1000000146535225)

Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada.

AV.9/273.598 - **CONTRIBUINTE** - Averbado em 21 de agosto de 2026 - **Protocolo nº 919.698 de 07/05/2026** - Do requerimento datado de 30 de julho de 2026, e da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026, expedida via internet em 10 de agosto 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 **154.080.0582-7**.
(Selo Digital:142935331000000186270626S)

Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

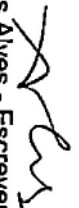
AV.10/273.598 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Averbado em 21 de agosto de 2026 - **Protocolo nº 919.698 de 07/05/2026** - Do mesmo requerimento mencionado na AV.9 desta, formulado pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, verifica-se que conforme o artigo 26, §7º da Lei nº 9.514/97, decorreu o prazo para que os devedores fiduciários **CAMILA DA SILVA FONSECA**, e seu marido **ANDRE CUSTODIO DA FONSECA**, já qualificados, purgassem a mora decorrente do R.4 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\$299.578,78**, a qual deverá providenciar o disposto no artigo 27 e seus parágrafos da Lei nº 9.514/97.

continua no verso

matrícula
273.598ficha
02
verso

CNM 142935.2.0273598-23

(Selo Digital:142935331000000186270726Q)


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 1ª 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.	Mín. 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: 1429353C30000001862709262





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: S3ETG-MF993-2NM4Y-KCKJY

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/S3ETG-MF993-2NM4Y-KCKJY>

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

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