



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
259.120

ficha
01



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

CNM 142935.2.0259120-98

CNS nº
14293-5

São Paulo, 4 de Julho de 2022

Matricula 240861 - Ap.1616

IMÓVEL: O apartamento nº 1616, em construção, localizado no 16º 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 34,770m², a área comum de 18,648m² (sendo 12,927m² de área coberta e 5,721m² de área descoberta), perfazendo a área total de 53,418m², e área total edificada de 47,697m², correspondendo a fração ideal de 6,296, e coeficiente de proporcionalidade de 0,251841854732251%. 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, 9º 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: 1429353F1000000080421522Z)

Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

AV.1 - ENQUADRAMENTO - Averbado em 04 de julho de 2022 - Protocolo nº 777.614 de 21/06/2022 - 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:142935331000000080421722J)

Denise Manguiera Ramalho - Escrevente Autorizada

AV.2 - TRANSPORTE - Averbado em 04 de julho de 2022 - Protocolo nº 777.614 de 21/06/2022 - 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

matrícula
259.120

ficha
01
verso

(Selo Digital:1429353F1000000080421922R)


Denise Manguera Ramalho - Escrevente Autorizada

AV.3 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA - Averbado em 04 de julho de 2022 - Protocolo nº 777.614 de 21/06/2022 - Pelo instrumento particular datado de 30 de maio 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:142935331000000080422122U)


Denise Manguera Ramalho - Escrevente Autorizada

R.4 - COMPRA E VENDA - Registrado em 04 de julho de 2022 - Protocolo nº 777.614 de 21/06/2022 - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.3 desta, a proprietária **TOLSTOI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, inscrita na JUCESP sob o NIRE nº 35225493216, já qualificada, **TRANSMITIU** por **VENDA** feita a **MATEUS BORALLI TEIXEIRA SANTIAGO**, brasileiro, proprietário de microempresa, RG nº 492799088-SSP/SP, CPF nº 404.968.388-14, solteiro, maior, residente e domiciliado na Rua Eugenia de Guerin, nº 541, Jd. Sapopemba, 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\$19.391,82**, referente ao valor da fração ideal do terreno e de **R\$230.000,00** o valor da aquisição da unidade autônoma mencionada.

(Selo Digital:142935321000000080422322S)


Denise Manguera Ramalho - Escrevente Autorizada

R.5 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Registrado em 04 de julho de 2022 - Protocolo nº 777.614 de 21/06/2022 - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.3 desta, **MATEUS BORALLI TEIXEIRA SANTIAGO**, solteiro, maior, já qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto desta ficha, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, para garantia da dívida do valor de **R\$168.111,60**, a ser paga por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, no valor de **R\$1.249,99**, com as taxas de juros e reajuste dos encargos mencionados no título, vencendo-se a primeira em 01 de julho 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:142935321000000080422522O)


Denise Manguera Ramalho - Escrevente Autorizada

AV.6/259.120 - 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 259120, que corresponde ao apartamento nº 1616.

continua na ficha 2

ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por THAIS DE MELO ALVES - 30/10/2024 14:52

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 5281d911-8ef4-4ae5-8c2c-b240edd8111e

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
259.120

ficha
02



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

CNS n°
14293-5

São Paulo, 26 de Julho de 2023
CNM 142935.2.0259120-98

(Selo Digital:1429353310000001034906236)

Thais de Melo Alves - Escrevente Autorizada

R.7/259.120 - 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 **MATEUS BORALLI TEIXEIRA SANTIAGO**, solteiro, maior, já qualificado, pelo preço de **R\$230.000,00**, o apartamento objeto desta matrícula, vinculado indissolúvelmente 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:1429353210000001034907236)

Thais de Melo Alves - Escrevente Autorizada

AV.8/259.120 - 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:1429353310000001034908232)

Thais de Melo Alves - Escrevente Autorizada

AV.9/259.120 - CONTRIBUINTE - Averbado em 29 de outubro de 2024 - **Protocolo nº 833.027 de 08/03/2024** - Do requerimento datado de 15 de outubro de 2024, e da certidão de dados cadastrais do imóvel, expedida via internet em 21 de outubro de 2024, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula atualmente é lançado pela Prefeitura Municipal sob o nº **118.146.0345-9**.

(Selo Digital:1429353310000001346435246)

Michele Santana de Assis Alves
Escrevente Autorizada

Thais de Melo Alves - Escrevente Autorizada

AV.10/259.120 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Averbado em 29 de outubro de 2024 - **Protocolo nº 833.027 de 08/03/2024** - 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 o devedor fiduciante **MATEUS BORALLI TEIXEIRA SANTIAGO**, solteiro, maior, 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\$238.301,17**, a qual deverá providenciar o disposto no artigo 27 e seus parágrafos da Lei nº 9.514/97.

(Selo Digital:1429353310000001346436244)

Michele Santana de Assis Alves
Escrevente Autorizada

Thais de Melo Alves - Escrevente Autorizada

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
259120

SEXTO 6 OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULO CNS n.º
14293-5



* 8 3 3 0 2 7 *

Pedido nº 833027

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.

São Paulo, terça-feira, 29 de outubro de 2024.
Thais de Melo Alves - Escrevente Autorizada.
Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.

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

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.

São atualmente de competência desta Serventia os seguintes Subdistrito: **12º SUBDISTRITO - CAMBUCI**, que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; **18º SUBDISTRITO - IPIRANGA** que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; e **26º SUBDISTRITO - VILA PRUDENTE**, que pertenceu a esta Serventia no período de 17/09/1934 à 14/05/1939, posteriormente de 15/05/1939 à 20/11/1942, passou ao 9º Registro de Imóveis e de 21/11/1942 à 31/12/1971 ao 11º Oficial de Registro, retornando, a este Cartório em 01/01/1972, até a presente data.

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: 1429353C30000001346437241

