



LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL



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

CNM 142935.2.0273347-97

CNS nº
14293-5

matrícula
273.347

ficha
01

São Paulo, 15 de Julho de 2024

Matricula 244512 - BI.1-Ap.1704

IMÓVEL: O apartamento nº 1704, em construção, localizado no 17º pavimento da Torre 1, do empreendimento denominado "RESERVA JARDIM SAPOPEMBA", 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: 1429353F1000000126633424J

Michele Santana de Assis Alves
Escrevente Autorizada

Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

AV.1 - TRANSPORTE - Averbado em 15 de julho de 2024 - Protocolo nº 845.914 de 03/07/2024

- 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 SAPOPEMBA", 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 36, feito em 02 de maio de 2023, 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 153 futuras unidades autônomas, da Torre 1 – Módulo II, constituída através do instrumento particular datado de 24 de novembro 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\$17.000.000,00**, 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:1429353F1000000126633524H)

Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

AV.2 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA - Averbado em 15 de julho de 2024 - Protocolo nº

845.914 de 03/07/2024 - Pelo instrumento particular datado de 28 de junho de 2024, com força de escritura pública, na forma das Leis nºs 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 36 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
273.347ficha
01
verso

(Selo Digital:1429353310000001266336243)



Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

R.3 - COMPRA E VENDA - Registrado em 15 de julho de 2024 - **Protocolo nº 845.914 de 03/07/2024** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.2 desta, a proprietária **LARANJEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, transmitiu por **VENDA** feita a **RAQUEL VIEIRA SANTOS**, brasileira, fiscal, RG nº 509648459-SSP/SP, CPF nº 501.563.378-51, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua Anapolis, nº 100, Jardim Maragogipe, na cidade de Itaquaquecetuba, SP, pelo preço de **R\$21.832,23** 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\$4.500,00 foram pagos com recursos da conta vinculada do FGTS da compradora.

(Selo Digital:1429353210000001266338241)



Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Registrado em 15 de julho de 2024 - **Protocolo nº 845.914 de 03/07/2024** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.2 desta, **RAQUEL VIEIRA SANTOS**, solteira, maior, já qualificada, **ALIENOU 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 360 prestações mensais e sucessivas, no valor de R\$1.712,28, com as taxas de juros e reajuste dos encargos mencionados no título, vencendo-se a primeira em 01 de agosto 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:142935321000000126633924Z)



Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

AV.5/273.347 - 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 SAPOPEMBA"**, localizado na Avenida Sapopemba, nº 9771, esta ficha passa a constituir a matrícula nº 273347, que corresponde ao apartamento nº 1704 da Torre 1.

(Selo Digital:1429353310000001387243244)



Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

R.6/273.347 - 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, transmitiu a título de **VENDA** a **RAQUEL VIEIRA SANTOS**, solteira, maior, já qualificada, 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

continua na ficha 2

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
273.347

ficha
02



CNM 142935.2.0273347-97

CNS n.º
14293-5
Oficial Rafael R. Gruber

São Paulo, 26 de Dezembro de 2024
CNM 142935.2.0273347-97

desta matrícula.

(Selo Digital:1429353210000001387244244)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

AV.7/273.347 - 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:1429353310000001387245240)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

AV.8/273.347 - 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:1429353F1000000146514525H)

Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada.

AV.9/273.347 - CONTRIBUINTE - Averbado em 16 de janeiro de 2026 - Protocolo nº 891.334 de 29/08/2025 - Do requerimento datado de 12 de dezembro de 2025, e da certidão de dados cadastrais do imóvel, expedida via internet em 15 de dezembro de 2025, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula atualmente é lançado pela Prefeitura Municipal sob o nº **154.080.0331-1.**

(Selo Digital:142935331000000167547226W)

Thais de Melo Alves - Escrevente Autorizada

AV.10/273.347 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Averbado em 16 de janeiro de 2026 - Protocolo nº 891.334 de 29/08/2025 - 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 a devedora fiduciante RAQUEL VIEIRA SANTOS, solteira, maior, já qualificada, purgasse 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\$295.563,00**, a qual deverá providenciar o disposto no artigo 27 e seus parágrafos da Lei nº 9.514/97.**

(Selo Digital:142935331000000167547326U)

Thais de Melo Alves - Escrevente Autorizada

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA



Pedido nº 891334

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.

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, sexta-feira, 16 de janeiro de 2026.

Thais de Melo Alves - Escrevente Autorizada. (assinatura digital)

Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.

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.	Min. Púb	ISS	Total
R\$ 44,20	R\$ 12,56	R\$ 8,60	R\$ 2,33	R\$ 3,03	R\$ 2,12	R\$ 0,90	R\$ 73,74

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: 1429353C30000001675476264



saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado