

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERALCNS nº  
14293-5matrícula  
**257.870**ficha  
**01****São Paulo, 10 de Fevereiro de 2022**

Matricula 242045 - Ap.0411

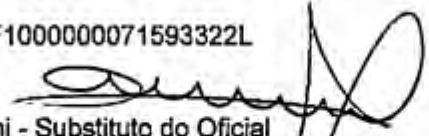
**IMÓVEL:** O apartamento nº 411, em construção, localizado no 4º pavimento da Torre 1, integrante do empreendimento denominado "INFLUENCE IPIRANGA – CONDOMÍNIO PATRIOTA IPIRANGA" - situado à Rua Barão de Resende, nº 51, no 18º Subdistrito - Ipiranga, com a área privativa total de 35,120m², a área de uso comum total de 16,417m², a área real total de 51,537m², e o coeficiente de proporcionalidade de 0,004928, porcentagem de 0,4928. O terreno onde será construído o referido empreendimento perfaz uma área total de 2.468,38m².

**PROPRIETÁRIO:** NAPOLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 21.596.349/0001-08, com sede na Rua Otoni, nº 177, Santa Efigênia, na cidade de Belo Horizonte, MG.

**REGISTRO ANTERIOR:** R-42/M.75.256, feita em 01 de março de 2019, e Matrícula 242.045 feita em 15 de dezembro de 2020, todas deste Registro de Imóveis.

**CONTRIBUINTE:** 044.003.0038-2 (em área maior).

Selo Digital: 1429353F1000000071593322L

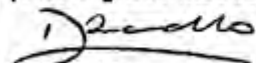
  
Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

**AV.1 - TRANSPORTE** - Averbado em 10 de fevereiro de 2022 - Protocolo nº 762.781 de 05/01/2022 - a) Da averbação nº 5, feita em 25 de março de 2021, na matrícula nº 242.045 deste Cartório, do requerimento datado de 15 de janeiro de 2021, do Parecer Técnico nº084/16/CA, emitido em 09 de dezembro de 2016, pela CETESB - Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental, inscrita no CNPJ/MF sob nº 43.776.491/0001-70, com sede nesta Capital, na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, Alto de Pinheiros, expedido no processo nº45/00317/13, e do Parecer Técnico nº 75/GTAC/2019, emitido em 13 de março de 2019, pela Secretaria do Verde e do Meio Ambiente – Prefeitura da Cidade de São Paulo, verifica-se que a área do imóvel objeto desta matrícula encontra-se contaminada por arsênio, níquel, PAHs e cresóis no solo acima do valor da intervenção. Na água subterrânea foram observadas concentrações de VOCs e PAHs acima dos valores de intervenção, tendo as seguintes coordenadas UTM (Sirgas 2000/23K): V1: 336784 E, 7391065 S; V2: 336937 E, 7391130 S; V3: 336981 E, 7391033 S; V4: 336830 E, 7390963 S. Também foi observada a fase livre do óleo. Na avaliação de risco foram observados riscos acima dos níveis aceitáveis relacionados à inalação de vapores em ambientes fechados e ingestão/contato dérmico de água subterrânea e, no solo ingestão, e contato dérmico. b) De acordo com a averbação nº 2, feita em 15 de dezembro de 2020, na matrícula 242.045, desta Serventia, verifica-se que a incorporação de condomínio do empreendimento denominado "INFLUENCE IPIRANGA – CONDOMÍNIO PATRIOTA IPIRANGA", 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; c) De acordo com o registro nº 6, feito em 19 de julho de 2021, na matrícula 242.045, desta Serventia, verifica-se que sobre o imóvel objeto desta ficha, em área maior, existe a **HIPOTECA** constituída através do instrumento particular datado de 16 de junho de 2021, com força de escritura pública, na forma do §5º do art. 61 da Lei 4380/64 e artigo 38 da Lei 9514/97, para garantia da dívida no valor de **R\$19.000.000,00**, 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.

continua no verso

matrícula  
**257.870**ficha  
**01**  
verso

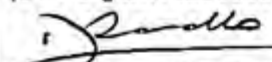
(Selo Digital:1429353F1000000071593422J)



Denise Manguiera Ramalho - Escrevente Autorizada

**AV.2 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA** - Averbado em 10 de fevereiro de 2022 - Protocolo nº 762.781 de 05/01/2022 - Pelo instrumento particular datado de 21 de dezembro de 2021, 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 6 na matrícula nº 242.045, deste Cartório, e mencionada na AV.1 da presente, tão somente com relação ao imóvel objeto desta.

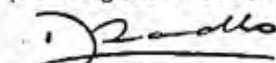
(Selo Digital:1429353310000000715935225)



Denise Manguiera Ramalho - Escrevente Autorizada

**R.3 - COMPRA E VENDA** - Registrado em 10 de fevereiro de 2022 - Protocolo nº 762.781 de 05/01/2022 - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.3 desta, a proprietária **NAPOLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, registrada na JUCEMG sob o NIRE nº 31210304494, já qualificada, **TRANSMITIU** por **VENDA** feita a **GISELE RIBEIRO NOVAIS**, brasileira, secretária estenografa datilografa recepcionista telefonista e assemelhados, RG nº 414258277-SSP/SP, CPF nº 356.641.198-10, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua Avila, nº 72, Montanhão, na cidade de São Bernardo do Campo, SP, a fração ideal do terreno a que corresponderá a unidade autônoma objeto desta ficha, sendo a construção custeada pela adquirente, pelo preço de **R\$41.271,99**, referente ao valor da fração ideal do terreno e de **R\$245.000,00** o valor da aquisição da unidade autônoma mencionada, sendo **R\$1.292,00**, o valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União.

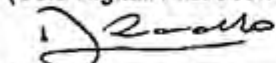
(Selo Digital:1429353210000000715936225)



Denise Manguiera Ramalho - Escrevente Autorizada

**R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Registrado em 10 de fevereiro de 2022 - Protocolo nº 762.781 de 05/01/2022 - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.3 desta, **GISELE RIBEIRO NOVAIS**, solteira, maior, já qualificada, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto desta ficha, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, para garantia da dívida do valor de **R\$122.545,37**, a ser paga por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, no valor de **R\$868,25**, com as taxas de juros e reajuste dos encargos mencionados no título, vencendo-se a primeira em 21 de janeiro 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\$245.000,00.

(Selo Digital:1429353210000000715937223)



Denise Manguiera Ramalho - Escrevente Autorizada

**AV.5 - TRANSPORTE** - Averbado em 29 de junho de 2022 - Protocolo nº 777.126 de 14/06/2022 - Conforme averbação nº 8 feita na matrícula nº 242.045 deste Cartório, verifica-se que do requerimento datado de 14 de junho de 2022, completado do ofício nº 112/2022/ICRR e do termo de reabilitação para o uso declarado nº 2000/2022 ambos datados de 02 de junho de 2022, expedidos pela CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, verifica-se que

continua na ficha 2

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERALCNS nº  
14293-5

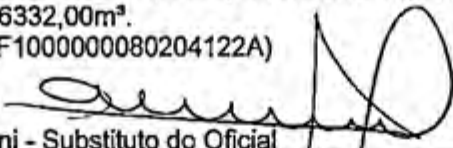
Oficial Rafael R. Gruber

matrícula  
**257.870**ficha  
**02**

São Paulo, 29 de Junho de 2022

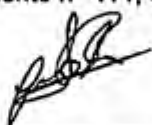
a teor do disposto no artigo 27, inciso II, da Lei 13.577, de 08 de julho de 2009, e no artigo 54, parágrafo 2º, do Decreto 59.263 de 05 de junho de 2013, que o imóvel objeto desta, foi contaminado por metais, PAHs, cresóis, VOCs e hidrocarbonetos de petróleo. Posteriormente, com base na Informação Técnica nº 084/2022/ICRR, apensa ao Processo Digital CETESB.015299/2018-32, foi considerado reabilitado para 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 seguintes coordenadas: UTM, Fuso 23K, Datum SIRGAS 2000: 336.784 mE; 7.391.065 mS; 336.937 mE; 7.391.130 mS; 336.981 mE; 7.391.033 mS; 336.830 mE; 7.390.063 mS, com área de 16332,00m², profundidade de 16m, e volume de 6332,00m³.

(Selo Digital:1429353F1000000080204122A)

  
Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial


**AV.6/257.870 - TRANSFORMAÇÃO FICHA** - Averbado em 15 de junho de 2023 - Protocolo nº 805.315 de 12/05/2023 - Tendo em vista a conclusão das obras, e a especificação de condomínio do empreendimento denominado **"INFLUENCE IPIRANGA - CONDOMÍNIO PATRIOTA IPIRANGA"**, situado na Rua Barão de Rezende, nº 51, esta ficha passa a constituir a matrícula nº 257.870, que corresponde ao apartamento nº 411, da Torre 1.

(Selo Digital:142935331000000100800423U)

  
Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado


**R.7/257.870 - COMPLEMENTO REGISTRO** - Registrado em 15 de junho de 2023 - Protocolo nº 805.315 de 12/05/2023 - Do instrumento particular de instituição e especificação de condomínio datado de 05 de maio de 2023, completado com requerimento datado de 05 de maio de 2023, faço o presente em complemento ao registro nº 3 desta matrícula, no qual a incorporadora, ora instituidora, **NAPOLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, transmitiu a título de **VENDA** a **GISELE RIBEIRO NOVAIS**, solteira, maior, já qualificada, pelo preço de **R\$245.000,00**, o apartamento objeto desta matrícula, vinculado indissolavelmente à fração ideal de terreno adquirida conforme aludido registro. A referida unidade autônoma está alienada fiduciariamente à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, conforme registro nº 4 desta matrícula.

(Selo Digital:142935321000000100800523U)

  
Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

**AV.8/257.870 - CANCELAMENTO** - Averbado em 15 de junho de 2023 - Protocolo nº 805.315 de 12/05/2023 - 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:142935331000000100800623Q)

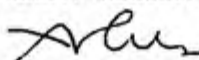
  
Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

CONTINUA NO VERSO

matrícula  
**257.870**ficha  
**02**  
verso

**AV.9/257.870 - EX OFFICIO** - Averbado em 28 de abril de 2026 - **Protocolo nº 908.406 de 27/01/2026** - 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 título que deu origem aos registros nºs 3 e 4 desta matrícula, trata-se do mesmo instrumento particular mencionado na AV.2 desta, e não como foi redigido nos referidos atos, que neste particular ficam retificados.

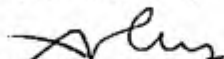
(Selo Digital:1429353F1000000174825526A)



Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

**AV.10/257.870 - CONTRIBUINTE** - Averbado em 28 de abril de 2026 - **Protocolo nº 908.406 de 27/01/2026** - Do requerimento datado de 10 de abril de 2026, e da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026, expedida via internet em 15 de abril 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 **044.003.0101-1**.

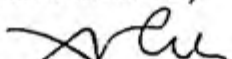
(Selo Digital:142935331000000174825626W)



Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

**AV.11/257.870 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Averbado em 28 de abril de 2026 - **Protocolo nº 908.406 de 27/01/2026** - Do mesmo requerimento mencionado na AV.10 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 **GISELE RIBEIRO NOVAIS**, 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\$261.058,63**, a qual deverá providenciar o disposto no artigo 27 e seus parágrafos da Lei nº 9.514/97.

(Selo Digital:142935331000000174825726U)



Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

**O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA**

matrícula  
**257870**



Pedido nº 908406

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, 28 de abril de 2026.  
Thais de Melo Alves - Escrevente Autorizada.  
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).

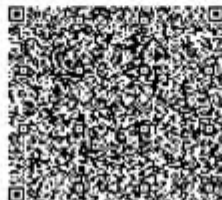
Avenida Francisco Mesquita, nº 1000, ancora N, Bairro Vila Prudente - Telefone: (11) 5080-3100.

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib. Just.	Min. Púb	ISS	Total
R\$ 45,88	R\$ 13,04	R\$ 8,92	R\$ 2,41	R\$ 3,15	R\$ 2,20	R\$ 0,94	R\$ 76,54

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 à 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: 1429353C30000001748259266



**EM BRANCO**

**EM BRANCO**

**EM BRANCO**



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: E64TD-2KTZD-5FDBR-9CN5K

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/E64TD-2KTZD-5FDBR-9CN5K>

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

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