

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL**16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital**

CNS 11.127 - 8

matrícula

209.790

ficha

01

CNM: 111278.2.0209790-35

São Paulo, 11 de fevereiro de 2022

FICHA COMPLEMENTAR

(item 221.1 e seguintes do Cap. XX das NSCGJ/SP)

**Ficha complementar: Matr. 184373/Apto 163 Torre A Subcondomínio 2**

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 163, em construção, localizado no 16º Pavimento da Torre A do SUBCONDOMÍNIO 2 - NEOCONX GUILHERMINA II do empreendimento imobiliário denominado "CONDOMÍNIO NEOCONX GUILHERMINA", situado na Avenida Antonio Estevão de Carvalho, nº 1226, no 38º Subdistrito - Vila Matilde, possui a área privativa total de 36,190m², a área comum de 40,295m² (sendo 34,578m² coberta e 5,717m² descoberta), já incluído o direito ao uso de uma vaga de garagem, perfazendo a área total de 76,485m² e a área total edificada de 70,768m², correspondendo a fração ideal de 0,001866 no solo e nas outras partes do condomínio.

CONTRIBUINTE: 058.165.0275-1 (maior área).

PROPRIETÁRIA: CEIRY ANTONIO DE CARVALHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CNPJ nº 32.648.509/0001-31, com sede na Rua Funchal, 375, 12º andar, sala 122, Vila Olímpia, nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: R-4 na Matrícula nº 92.880, R-10 na Matrícula nº 26.611, R-10 na Matrícula nº 75.713, e R-14 na Matrícula nº 135.769, todos de 21 de agosto de 2020, (incorporação R-2, Matrícula nº 184.373 de 03 de novembro de 2020), deste.

Selo Digital: 1112783311CFB000595083220

Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz

Oficial

**AV-1 - REMISSÃO**

Averbado em 11 de fevereiro de 2022 - Prenotação nº 595.083 de 02/02/2022

Selo Digital: 1112783311CFB10059508322Y

Sobre o imóvel desta ficha constam os seguintes registros e averbação na matrícula nº 184.373, deste: a) Conforme registro nº 7, pesa uma HIPOTECA a favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, já qualificada, no valor de R\$41.682.963,85, a qual abrange maior área; b) Conforme AV-4, a Incorporação do

continua no verso



matricula

209.790

ficha

01

verso

CNM: 111278.2.0209790-35

empreendimento imobiliário denominado "CONDOMÍNIO NEOCONX GUILHERMINA" foi submetida ao REGIME DE AFETAÇÃO; c) Conforme R-2, sobre o terreno onde será erigido o empreendimento objeto desta, existe duas áreas destinadas à Reserva de Calçada ao Município, perfazendo o total de 31,59m<sup>2</sup>, sendo a área 1 com 26,45m<sup>2</sup>, e a área 2 com 5,14m<sup>2</sup>.

Catia Aparecida Teixeira

Escrevente Autorizada

#### AV-2 - DESLIGAMENTO DA HIPOTECA

Averbado em 11 de fevereiro de 2022 - Prenotação nº 595.083 de 02/02/2022

Selo Digital: 1112783311CFB30059508322U

Do instrumento particular referido no registro nº 3, desta ficha, a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, desligou da garantia hipotecária registrada sob nº 7 na Matrícula nº 184.373, deste, remida na AV-1, desta ficha, a fração ideal de 0,001866 do terreno vinculada ao APARTAMENTO nº 163, localizado no 16º pavimento do SUBCONDOMÍNIO 2 - NEOCONX GUILHERMINA II da Torre A do empreendimento (em construção). Valor R\$130.259,26.

Catia Aparecida Teixeira

Escrevente Autorizada

#### R-3 - VENDA E COMPRA

Registrado em 11 de fevereiro de 2022 - Prenotação nº 595.083 de 02/02/2022

Selo Digital: 1112783211CFB60059508322Q

Por instrumento particular datado de 06 de dezembro de 2021, na forma do § 5º do Artigo 61 da Lei nº 4.380/64, da Lei nº 9.514/97, e do Programa Nacional de Habitação Popular integrante do Programa Casa Verde e Amarela, conforme Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021, a proprietária CEIRY ANTONIO DE CARVALHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, já qualificada, transmitiu a RAQUEL BEZERRA DA COSTA, brasileira, solteira, vendedora de comércio varejista e atacadista, RG nº 532498276-SSP/SP, CPF nº 477.275.978-64,

continua na ficha 02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL**16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital**

CNS 11.127 - 8

matrícula

209.790

ficha

02

CNM: 111278.2.0209790-35

São Paulo, 11 de fevereiro de 2022

FICHA COMPLEMENTAR  
(item 221.1 e seguintes do Cap. XX das NSCGJ/SP)

residente e domiciliada na Rua Ervateiros, 30, casa 2, Vila Lourdes, nesta Capital, a fração ideal de 0,001866 do terreno vinculada ao APARTAMENTO nº 163, localizado no 16º pavimento do SUBCONDOMÍNIO 2 - NEOCONX GUILHERMINA II da Torre A do empreendimento (em construção), pelo preço de R\$20.523,47 sendo as importâncias de R\$48.000,00 paga com recursos próprios. - Valor total da aquisição R\$240.000,00 (Fração e Benfeitoria).

Catia Aparecida Teixeira

Escrevente Autorizada

**R-4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Registrado em 11 de fevereiro de 2022 - Prenotação nº 595.083 de 02/02/2022

Selo Digital: 1112783211CFB700595083220

Do instrumento particular referido no registro nº 3, desta ficha, a proprietária alienou fiduciariamente, a fração ideal de 0,001866 do terreno vinculada ao APARTAMENTO nº 163, localizado no 16º pavimento do SUBCONDOMÍNIO 2 - NEOCONX GUILHERMINA II da Torre A do empreendimento (em construção), transferindo a sua propriedade resolúvel à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede na Setor Bancário Sul, quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF, para a garantia da dívida no valor de R\$192.000,00, pagável no prazo de 360 meses, por meio de encargos mensais e sucessivos, calculados de acordo com a taxa de juros, sistema de amortização e demais condições constantes do título. - Sendo que o valor do imóvel para fins de venda em público leilão é de R\$240.000,00 (Artigo 24, VI, da Lei nº 9.514/97).

Catia Aparecida Teixeira

Escrevente Autorizada

**AV-5/209.790 - TRANSFORMAÇÃO DA FICHA**

Averbado em 11 de dezembro de 2024 - Prenotação nº 669.215 de 14/11/2024

Selo Digital: 11127831118DF100669215242

Conforme Instrumento Particular de Especificação e Convenção de

continua no verso



matrícula

209.790

ficha

02

verso

CNM: 111278.2.0209790-35

Condomínio com Atribuição de Unidades, datado de 02 de outubro de 2024, verifica-se que tendo em vista a conclusão das obras, conforme AV-11 e Instituição de Condomínio, conforme o R-12 na matrícula nº 184.373, deste, do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO NEOCONX GUILHERMINA", que recebeu o nº 1226 da Avenida Antonio Estevão de Carvalho, esta ficha passa a constituir a matrícula nº 209.790, que corresponde ao APARTAMENTO nº 163, localizado no 16º Pavimento, da Torre A, do SUBCONDOMÍNIO 2 - NEOCONX GUILHERMINA II, já incluído o direito ao uso de uma vaga de garagem, do referido empreendimento.

Adriana Bergamo Bianchini da Silva  
Escrevente Substituta

#### R-6/209.790 - ATRIBUIÇÃO

Registrado em 11 de dezembro de 2024 - Prenotação nº 669.215 de 14/11/2024

Selo Digital: 111278321192740066921524N

Conforme Instrumento Particular de Especificação e Convenção de Condomínio com Atribuição de Unidades, datado de 02 de outubro de 2024, o APARTAMENTO nº 163, localizado no 16º Pavimento, da Torre A, do SUBCONDOMÍNIO 2 - NEOCONX GUILHERMINA II, já incluído o direito ao uso de uma vaga de garagem, integrante do "CONDOMÍNIO NEOCONX GUILHERMINA", foi atribuído à RAQUEL BEZERRA DA COSTA, já qualificada no R-3 desta matrícula, pelo valor de R\$219.476,53, o qual encontra-se alienado fiduciariamente, conforme R-4, desta matrícula.

Adriana Bergamo Bianchini da Silva  
Escrevente Substituta

#### AV-7/209.790 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Averbado em 07 de maio de 2026 - Prenotação nº 690.683 de 08/08/2025

Selo Digital: 1112783311302E00690683264

Conforme requerimento datado de 24 de abril de 2026, instruído com a notificação feita à fiduciante RAQUEL BEZERRA DA COSTA, já qualificada, e com o comprovante de pagamento do imposto de

continua na ficha 03



16º Registro de Imóveis  
de São Paulo - SP

LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

209.790

FICHA

03

CNM - 111278.2.0209790.35

São Paulo, 07 de maio de 2026

transmissão, nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, procede-se à presente averbação da CONSOLIDAÇÃO da propriedade do imóvel desta matrícula, em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF. Valor R\$256.591,24.

Pamella de Souza Soares Trezzi  
Escrevente Autorizada

**\*\* FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO \*\***  
**\*\* VIDE CERTIDÃO NO VERSO \*\***

**209.790**

República Federativa do Brasil - Estado de São Paulo  
**16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo**  
 Vanda Mª de Oliveira Penna Antunes da Cruz - Oficial

**Prenotação nº 690683**

Certifico e dou fé que a presente certidão foi extraída nos termos do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6015/73 e representa a situação jurídica do imóvel de nº **209790**, abrangendo **ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, além do que foi relatado na presente certidão**. A validade desta certidão, para fins de lavratura de escritura pública é de 30 dias, contados da data de sua expedição, conforme disposto no artigo 1º, inciso V, do Decreto 93.240/86. O documento eletrônico deverá estar assinado com **CERTIFICADO DIGITAL ICP – Brasil**. Sempre que a certidão revelar aquisição de propriedade com mais de 20 anos será considerada vintenária. **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, 07 de maio de 2026

**(ASSINADO DIGITALMENTE)**

Dora Maria de Oliveira Penna, Escrevente Substituta

Recolhimento conforme art.12 da Lei 11331/2002

**CERTIDÃO JÁ COTADA NO TÍTULO****Certidão autenticada mediante chancela mecânica**

O 31º Subdistrito PIRITUBA pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis, desde 20/05/1944 até a presente data, tendo pertencido anteriormente ao 11º Oficial de Registro de Imóveis. O 37º Subdistrito ACLIMAÇÃO pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis, desde 20/05/1944, tendo pertencido anteriormente ao 1º Oficial de Registro de Imóveis. O 38º Subdistrito VILA MATILDE pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis de 01/01/1972, tendo pertencido anteriormente ao 9º Oficial de Registro de Imóveis. O 43º Subdistrito JAGUARA pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis desde 01/12/1963, sendo resultante de um desmembramento do 31º Subdistrito PIRITUBA. O Município de OSASCO pertenceu a este 16º Oficial de Registro de Imóveis no período de 20/05/1944 até 03/07/1966, data em que foi instalada aquela Comarca, sendo que anteriormente pertencia ao 11º Oficial de Registro de Imóveis. Sendo que para fins filiatórios o interessado deverá solicitar certidões nos Cartórios antecessores.

Rua Pamplona, 1593 - Jardim Paulista - CEP 01405-002 - São Paulo - SP - (11) 3572-0580 - [www.16ri.com.br](http://www.16ri.com.br)

A consulta do selo digital, através do endereço <https://selodigital.tjsp.jus.br>, possibilita a verificação da procedência e das informações referentes aos dados do ato praticado pela serventia.

**Selo Digital: 1112783C31016200690683265**