

CNM: 113282.2.0168578-61



168.578

**3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO - CNS 11.328-2**

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA	DATA	CNM
168.578	01	16/10/2023	113282.2.0168578-61

IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 1802, localizado no 18º pavimento da TORRE "A" do empreendimento denominado "PROJETO IMOBILIÁRIO E 74", situado à Rua José Conhago Pomare, nº 107, no 8º Subdistrito - Santana, contendo a área privativa total de 51,710m² (sendo 41,810m² de área privativa principal + 9,900m² de área privativa acessória, correspondente a 01 (uma) vaga coberta sob nº 112, localizada no 2º pavimento desta torre), área comum de 33,179m² (coberta de 23,960m² + 9,219m² descoberta), perfazendo a área total de 84,889m², correspondendo à fração ideal de 15,17500547m² no terreno e coeficiente de proporcionalidade de 0,346056%. **CONTRIBUINTE MUNICIPAL:** 071.518.0054-1 (AM)

PROPRIETÁRIA:- PROJETO IMOBILIÁRIO E 74 SPE LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, 7º andar, conjunto 72, sala 74E, inscrita no CNPJ nº 29.732.566/0001-90, NIRE: 35235182647.

REGISTRO ANTERIOR:- R.524, feito em 16 de outubro de 2.023, na matrícula nº 51.616, desta Serventia. (Bárbara de Cássia Carnaes Gaia Cossa, Escrevente habilitada - André Shodi Hirai, Oficial Substituto).-

Selo Digital: 11328231100000058048423R

Av.1:- 16/10/2023 - **Prenotação nº 510.107 de 21/09/2023.-**

Constam na matrícula nº 51.616, além de outros, os seguintes atos relacionados ao empreendimento "PROJETO IMOBILIÁRIO E 74", a saber: a) Registrada sob nº 03, em 13/02/1989: **servidão** administrativa de passagem de tubulações, instituída em caráter irrevogável e irretroatável, a favor da Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo-SABESP, inscrita no CNPJ nº 43.776.517/0001-80, pelo valor de Cz\$ 880.944,00, com a área total de 226,80m², destacada do imóvel objeto da referida matrícula; b) Averbado sob nº 10, em 23/12/2019: **regime de afetação**, nos termos do Art.31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64, com redação dada pelo Art.53, da Lei nº 10.931/04; c) Registrada sob nº 16, em 06/05/2021: **hipoteca** constituída pela proprietária, nos termos do instrumento particular de 25 de março de 2.021, a favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, em garantia da abertura de crédito no valor de R\$ 41.673.788,76, para construção, pagável na forma constante do título, e que se estende ao imóvel desta matrícula; d) Averbada sob nº 17, em 06/05/2021: além da garantia hipotecária constituída (item c), a devedora deu à credora, em **cessão fiduciária** os direitos creditórios decorrentes da comercialização de cada uma das unidades autônomas. (Bárbara de Cássia Carnaes Gaia Cossa, Escrevente habilitada - André Shodi Hirai, Oficial Substituto).-

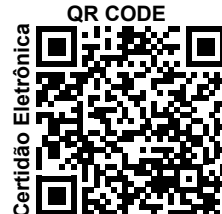
Selo Digital: 113282331000000580203231

Continua no verso

179520



1326103



CNM: 113282.2.0168578-61



168.578

MATRÍCULA

FICHA

CNM

168.578

01

versão

113282.2.0168578-61

Av.2:- 23/01/2024 - Prenotação nº 514.262 de 21/12/2023.-

Fica cancelada a cessão fiduciária constanteda Av.1, nesta matrícula, tão somente com referência ao imóvel objeto da presente, firmado pela credora fiduciária, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, nos termos do instrumento particular datado de 30 de novembro de 2023, com caráter de escritura pública, nos termos do artigo 61 e seus parágrafos da Lei nº 4.380/64, e Lei Federal nº 9.514/97.- (Nelson Antonio Jacinto, Escrevente Habilitado - Nilce Aparecida Pereira Constantino, Escrevente Autorizada).-

Selo Digital: 1132823310000000612373241

Av.3:- 23/01/2024 - Prenotação nº 514.262 de 21/12/2023.-

Fica cancelada a hipoteca constante da Av.1, nesta matrícula, somente com relação ao imóvel objeto da presente, de conformidade com a autorização dada pela credora, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, nos termos do mesmo instrumento particular que deu origem à Av.2.- (Nelson Antonio Jacinto, Escrevente Habilitado - Nilce Aparecida Pereira Constantino, Escrevente Autorizada).-

Selo Digital: 1132823210000000612374241

R.4:- 23/01/2024 - Prenotação nº 514.262 de 21/12/2023.-

Pelo mesmo instrumento particular que deu origem à Av.2, a proprietária, PROJETO IMOBILIÁRIO E 74 SPE LTDA, já qualificada, transmitiu por venda feita a BÁRBARA ISIDRO PINHEIRO, brasileira, solteira, maior, gerente administrativa, CPF. nº 423.434.138-00, residente e domiciliada nesta Capital, na Avenida do Guacá, nº 859, apto. 23, Torre 01, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 400.000,00, satisfeito da seguinte forma: R\$ 83.976,71 com recursos próprios e R\$ 316.023,29, com recursos da alienação fiduciária adiante mencionada.- (Nelson Antonio Jacinto, Escrevente Habilitado - Nilce Aparecida Pereira Constantino, Escrevente Autorizada).-

Selo Digital: 113282321000000061237524Z

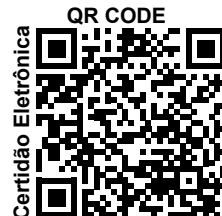
R.5:- 23/01/2024 - Prenotação nº 514.262 de 21/12/2023.-

Pelo mesmo instrumento particular que deu origem à Av.2, a proprietária constante do R.4, BÁRBARA ISIDRO PINHEIRO, solteira, maior, já qualificada, alienou fiduciariamente, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$ 400.000,00, para efeito do previsto no artigo 24,

Continua na ficha 02



1326103



CNM: 113282.2.0168578-61



168.578

**3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO - CNS 11.328-2**

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

CNM

168.578

02

113282.2.0168578-61

inciso VI, da Lei Federal nº 9.514/97, transferindo sua propriedade resolúvel a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, CNPJ. nº 00.360.305/0001-04, para a garantia da importância de R\$ 316.023,29, pagável por meio de 420 prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira em 02 de janeiro de 2024, e demais cláusulas e condições as constantes do título digitalizado em 21/12/2023. Conforme declaração apresentada nesta Serventia, **trata-se de 1ª aquisição pelo Sistema Financeiro da Habitação-SFH.**- (Nelson Antonio Jacinto, Escrevente Habilitado - Nilce Aparecida Pereira Constantino, Escrevente Autorizada).-

Selo Digital: 113282321000000061237624X

Av.6:- 22/01/2026 - Prenotação nº 544.040 de 15/08/2025 -

Procedo esta averbação "ex-officio", por força do disposto no art. 440-AQ, § 1º, letra "a", do Provimento nº 149/2023 do CNJ, para ficar constando que o Código de Endereçamento Postal – CEP do imóvel objeto desta matrícula é 02433-060. (Caroline de Souza Caleguer Machado, Escrevente Habilitada - Fabiano Rocha da Cunha, Escrevente autorizado).-

Selo Digital: 113282331000000087277326B

Av.7:- 22/01/2026 - Prenotação nº 544.040 de 15/08/2025.-

Do requerimento datado de 14 de janeiro de 2.026 e da certidão emitida em 15 janeiro de 2.026, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que, o imóvel objeto desta matrícula, é atualmente cadastrado através do Contribuinte Municipal nº 071.518.0621-3.- (Caroline de Souza Caleguer Machado, Escrevente Habilitada - Fabiano Rocha da Cunha, Escrevente autorizado).-

Selo Digital: 1132823310000000872774269

Av.8:- 22/01/2026 - Prenotação nº 544.040 de 15/08/2025.-

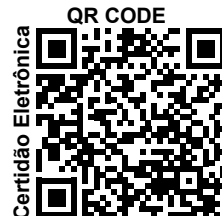
Pelo requerimento datado de 12 de agosto de 2.025, subscrito pela credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, instruído com as intimações feita a fiduciante **BÁRBARA ISIDRO PINHEIRO**, solteira, maior, já qualificada, e da certidão de decurso de prazo sem purgação de mora, devidamente arquivados junto ao processo de intimação nº 3.458, prenotado sob nº 544.040 em 15 de agosto de 2.025, nesta Serventia, e nos termos do mesmo

Continua no verso.

183546



1326103



CNM: 113282.2.0168578-61



168.578

MATRÍCULA

FICHA

CNM

168.578

02

VFCSO

113282.2.0168578-61

n.º 9.514/97, modificada pela Lei 10.931/04, a **CONSOLIDAÇÃO da propriedade do imóvel objeto desta matrícula**, em nome da credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**. Dá-se ao presente para efeitos fiscais o valor de R\$ 410.145,81.- (Caroline de Souza Caleguer Machado, Escrevente Habilitada - Fabiano Rocha da Cunha, Escrevente autorizado).-

Selo Digital: 1132823210000000872775268

Caroline de Souza Caleguer Machado

Fabiano Rocha da Cunha



1326103

GEORGE TAKEDA, 3º Oficial de Registro de Imóveis, código (CNS): 11328-2, CERTIFICA, nos termos do art. 19, §§ 9º e 11, da Lei Federal nº 6.015, de 31/12/1973, incluídos pelo art. 11 da Lei nº 14.382, de 27/06/2022, que a presente é cópia reprográfícadigital de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a **situação jurídica atualizadado** imóvel com respeito às **alienações, ônus reais, prenotações e existência de ações reais e pessoais reipersecutórias**, até a data de **21/01/2026**, salvo o que já se encontra noticiado anteriormente. Serve a presente como certidão **VINTENÁRIA**no caso de a matrícula ou registro anterior tiver sido feito há mais de 20 anos. O referido é verdade e dá fé. São Paulo, **23/01/2026**. Assinado digitalmente.



André Shodi Hirai
Oficial Substituto

Oficial...: R\$ **44,20**
Estado...: R\$ **12,56**
IPESP....: R\$ **8,60**
Reg.Civil: R\$ **2,33**
Trib.Just: R\$ **3,03**
ISSQN....: R\$ **0,90**
MP.....: R\$ **2,12**

TOTAL.....: R\$ **73,74**

Pedido n.º 1326103, de 15/01/2026.
Matrícula: 168578

Recibo provisório de serviço: 0000001326103
<https://nfe.prefeitura.sp.gov.br/rps.aspx>



1326103

