

(K) PROTOCOLO 1099367-256002

MATRÍCULA (CNM)
111252.2.0256002-25

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO
GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

MATRÍCULA
256.002

FICHA
001

Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125/2

São Paulo, 23 de Maio de 2017

IMÓVEL: Casa nº 11, integrante do Condomínio The Houses Pignatari, situado na Rua Joaquim Cândido de Azevedo Marques, nº 541, no Bairro Paineiras do Morumbi, 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 365,710m²; a área comum de 90,587m²; e a área total de 456,297m²; equivalente a uma fração ideal de 8,68170% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio. A área total de terreno ocupada por esta unidade é de 289,397m², sendo de 198,810m² a área de terreno de uso exclusivo.

Cadastrado na Municipalidade sob nº 300.043.0317-1.

PROPRIETÁRIA: JCAM EMPREENDIMENTO SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF. sob nº 14.193.241/0001-09, com sede nesta Capital, na Avenida Lineu de Paula Machado, nº 1448, Jardim Everest.

TÍTULOS AQUISITIVOS: Registrados sob nºs 12, 06, 06 e 03 em 10 de janeiro de 2013 nas matrículas nºs 4.870, 26.685, 35.689 e 87.152; (Averbações nºs 14, 07, 08 e 04 de 1º de julho de 2013 das referidas matrículas, respectivamente); Matrícula nº 220.947 de 01/07/2013; (Averbação nº 06 e Registro nº 07 de 23 de maio de 2017, na referida matrícula nº 220.947), deste Registro.

A Escrevente autorizada, (Karina Zuleika Cabreira). O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro).

#MD5:550C6A5EFE4627948844282EEA079223#

R.1 - 256.002 - São Paulo, 21 de março de 2018.

(prenotação nº. 822.484 - 13/03/2018).

TRANSMITENTE: JCAM EMPREENDIMENTO SPE LTDA., CNPJ. nº

Continua no Verso

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/6TR4X-BP3PQ-NKXRM-BEMBT>.

MATRÍCULA (CNM)
111252.2.0256002-25

MATRÍCULA
256.002

FICHA
001
VERSO

14.193.241/0001-09, com sede nesta Capital, na Avenida Lineu de Paula Machado n° 1448, Jardim Everest. (Certidão Negativa de Débitos de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União código de controle da certidão: F5DC.C86F.0516.A8E4 emitida às 16:01:12 do dia 20 de fevereiro de 2018).

ADQUIRENTE: LUCA TEIXEIRA DA SILVA SALVIA, brasileiro, solteiro, nascido em 14 de abril de 1975, proprietário de microempresa, CNH. n° 03557923181-Órgão de Trânsito/SP, CPF. n° 252.535.698-55, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Pedro Gomes Cardim n° 128, 34A Vila Prodredio.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento particular de 28 de fevereiro de 2018.

VALOR: R\$ 1.950.000,00 (hum milhão, novecentos e cinquenta mil reais). A Escrevente autorizada, Raquel Nazareth Terribele. O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro).

R.2 - 256.002 - São Paulo, 21 de março de 2018.

(prenotação n°. 822.484 - 13/03/2018).

Nos termos do instrumento particular de 28 de fevereiro de 2018, LUCA TEIXEIRA DA SILVA SALVIA, solteiro, já qualificado, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE o imóvel em garantia, nos termos da Lei n° 9.514/97, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF., com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - Distrito Federal, CNPJ. n° 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida de R\$1.000.000,00, pagáveis por meio de 420 prestações

Continua na ficha 002

MATRÍCULA (CNM)
111252.2.0256002-25

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO
GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2

MATRÍCULA
256.002

FICHA
002

São Paulo, 21 de Março de 2018

mensais e consecutivas, no valor inicial de R\$12.577,46, com a taxa de juros anual nominal de 11,6117% e efetiva de 12,2500%, que poderá ser reduzida sob todos os efeitos, conforme estabelecido no item G. do quadro resumo deste contrato, através do Sistema de Amortização - SAC, vencendo a primeira prestação em 28 de março de 2018, sendo as prestações e o saldo devedor reajustados da forma e condições estabelecidas no título. Valor para fins de Leilão: R\$1.950.000,00. A Escrevente autorizada, Raquel Nazareth Terribele. O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro).

Av.3 - 256.002 - São Paulo, 21 de março de 2018.
(prenotação nº. 822.484 - 13/03/2018).

Nos termos do instrumento particular de 28 de fevereiro de 2018, foi emitida Cédula de Crédito Imobiliário Integral sob a forma Cartular nº 1.6000.0021706-2, Série 0218, pela fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF., com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - Distrito Federal, CNPJ. nº 00.360.305/0001-04, contra o fiduciantes LUCA TEIXEIRA DA SILVA SALVIA, já qualificado, sendo de R\$1.000.000,00 o valor do crédito, apurado em 28 de fevereiro de 2018, correspondendo ao valor vincendo, a ser resgatado na forma dela constante e garantida pela alienação fiduciária registrada sob nº 02 na presente matrícula. A Escrevente autorizada, Raquel Nazareth Terribele. O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro).

#MD5:7CAF0CD4112D58CD36328B136F5CEFD5#

Continua no Verso

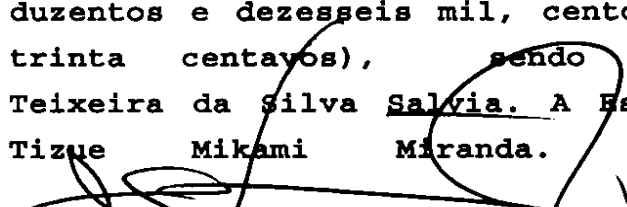
MATRÍCULA (CNM)
111252.2.0256002-25

MATRÍCULA
256.002

FICHA
002
VERSO

Av.4 - 256.002 - São Paulo, 27 de novembro de 2020.

PRENOTAÇÃO n°. 899.599 - 16/11/2020

Por Certidão eletrônica PH000343797 passada em 13 de novembro de 2020 (16:09:50) emitida por Flavia Cristina de Souza Denis, Diretora do 4º Ofício Cível do Foro Central desta Capital, extraída dos autos da ação de Execução Civil - processo n° 1100522-48.2019.8.26.0100 que o autor JCAM EMPREENDIMENTOS SPE LTDA, CNPJ n° 14.193.241/0001-09 move contra o réu LUCA TEIXEIRA DA SILVA SALVIA, CPF n° 252.535.698-55, na qualidade de responsável patrimonial nos termos dos artigos 790 e 792 do CPC decretado pela r.decisão proferida em 11/11/2020, fls. 159/160 nos autos desta execução; e como terceiros BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, CNPJ n° 90.400.888/0001-42, e CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ n° 00.360.305/0001-04, verifica-se que foi determinada a PENHORA dos direitos da propriedade resolúvel do imóvel da matrícula, para garantia do valor de R\$ 1.216.197,30 (hum milhão, duzentos e dezesseis mil, cento e noventa e sete reais, e trinta centavos), sendo nomeado depositário Luca Teixeira da Silva Salvia. A Escrevente autorizada, Renata Tizue Mikami Miranda. O Oficial Substituto,  (Paulo Ademir Monteiro).

(SELO DIGITAL 111252321000000060303120V)

#MD5:F2EC4B7F92DF6DB18B066A99D8D837F8#

Av.5 - 111252.2.0256002-25 - 29 de setembro de 2025.

PRENOTAÇÃO n°. 1.099.367 - 11 de setembro de 2025.

Nos termos do requerimento datado de 22 de setembro de 2025, verifica-se que o imóvel desta matrícula foi

Continua na ficha 003

LIVRO Nº.2 - REGISTRO GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2

MATRÍCULA (CNM)
111252.2.0256002-25

FICHA
0003

São Paulo, 29 de Setembro de 2025

cadastrado pela Municipalidade sob nº 300.043.0547-4, conforme consta na Consulta no Cadastro da Prefeitura - SQL PAI/FILHO, da Prefeitura Municipal desta Capital de 24 de setembro de 2025, nesta Serventia; e, que o imóvel situado na Rua Joaquim Cândido de Azevedo Marques, nº 541, recebeu o nº 735, da referida Rua, conforme prova a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU, emitida em 24 de setembro de 2025, pela Prefeitura do Município de São Paulo. O Oficial Substituto,
(Paulo Ademir Monteiro). (SELO DIGITAL

1112523310000002275896257)

Av.6 - 111252.2.0256002-25 - 29 de setembro de 2025.

PRENOTAÇÃO nº. 1.099.367 - 11 de setembro de 2025.

Nos termos do requerimento, datado de 22 de setembro de 2025, é feita esta averbação, para ficar constando que a credora CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, já qualificada anteriormente, autorizou o cancelamento da Cédula de Crédito Imobiliário Integral nº 1.6000.0021706-2, Série 0218, averbada sob nº 03, desta matrícula. Deixa de ser apresentado a via original negociável da CCI que trata a Av.03, em razão do decidido no Processo Digital nº 1056967-68.2025.8.26.0100 - da 1ª Vara de Registros Públicos desta Capital - Pedido de Providências, visto constar no instrumento de consolidação a declaração expressa que a referida Cédula não foi objeto de comercialização ou de transferência a terceiros. O Oficial Substituto,

(Paulo Ademir Monteiro). (SELO DIGITAL

1112523310000002275897255)

Continua no Verso

MATRÍCULA (CNM)
111252.2.0256002-25

FICHA
0003
VERSO

Av.7 - 111252.2.0256002-25 - 29 de setembro de 2025.

PRENOTAÇÃO n°. 1.099.367 - 11 de setembro de 2025.

Atendendo o requerimento datado de 22 de setembro de 2025, instruído com o comprovante de pagamento do imposto sobre transmissão de bens imóveis inter-vivos, nos termos do parágrafo 7º do artigo 26 da Lei n.º 9.514/97, procede-se a CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE do imóvel desta matrícula, em nome da fiduciária CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, em virtude da não purgação da mora do fiduciante LUCA TEIXEIRA DA SILVA SALVIA, já qualificado, no procedimento de intimação, em conformidade com o artigo 26 da Lei 9.514/97, prenotado neste Registro sob n° 1.072.446, em 24 de fevereiro de 2025, cabendo a fiduciária a obrigatoriedade de efetuar os leilões previstos no artigo 27 da referida Lei. Sendo o valor da consolidação da propriedade de R\$1.992.231,00.

O Oficial Substituto, (Paulo
Ademir Monteiro). (SELO DIGITAL

1112523310000002275898253)

#MD5:025E93CB03336401DE1909841DB906BD#

ESPAÇO EM BRANCO

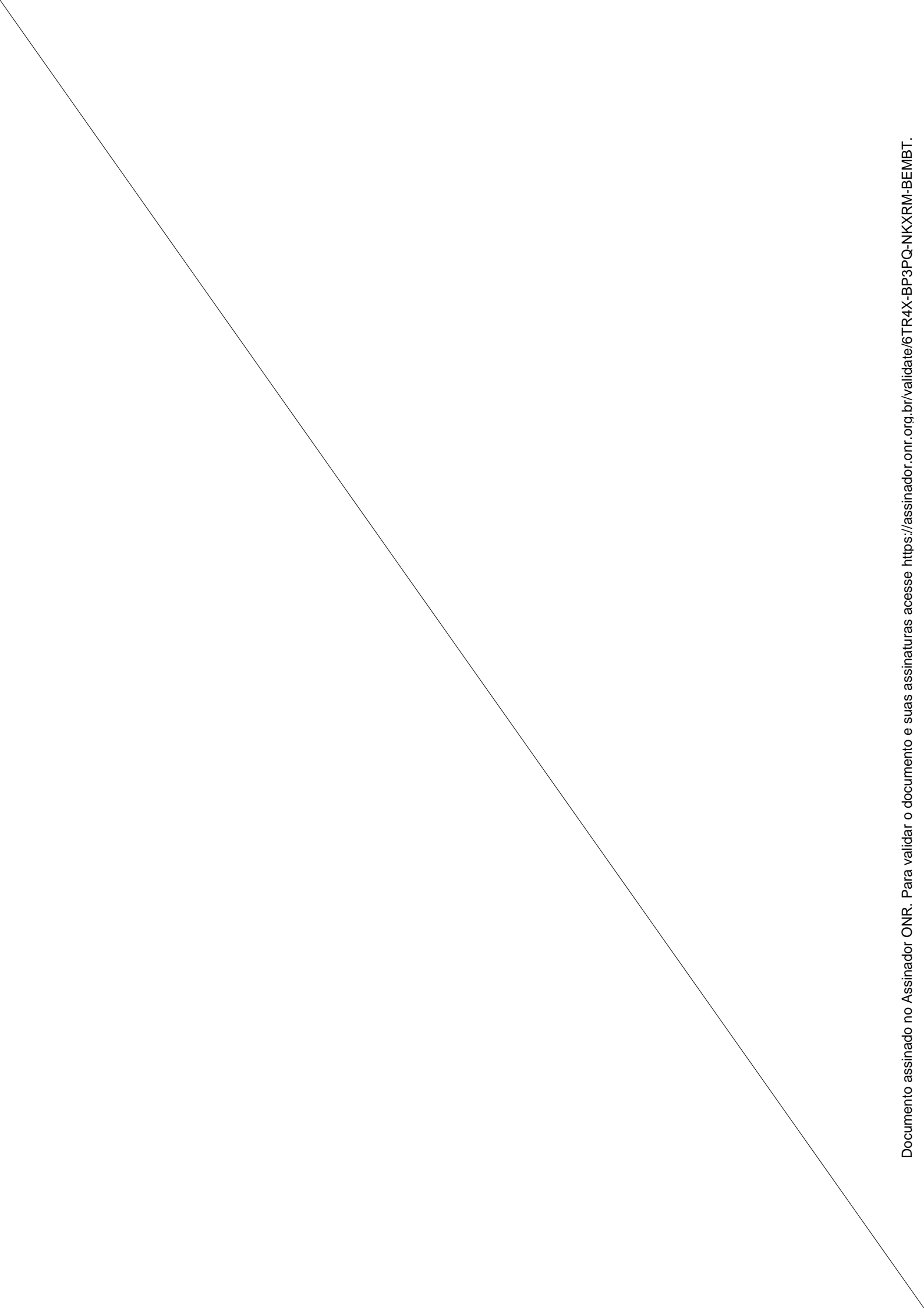
Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do § 1º. do art. 19 da Lei nº. 6015/73. São Paulo, 02/10/2025 (A presente certidão é expedida e assinada eletronicamente, conforme artigos 217, da Lei 10.406/2002 e 161 da Lei 6.015/73 e Medida Provisória n.2.200 de 28/06/2001.)

<p>15º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital ROSVALDO CASSARO Oficial PAULO ADEMIR MONTEIRO Oficial Substituto (art.20 § 5º. Lei 8935/94) José Odival Figueiredo Malheiros Edson Souza da Silva Karina Zuleika Cabreira Oficiais Substitutos (art.20 § 1º. e § 4º. Lei 8935/94) Romeu Alves da Silva José Júlio Leite Marcos Roberto Teixeira Escreventes Autorizados (art.20 § 3º. Lei 8935/94) Rua Conselheiro Crispiniano, 29 - 3º. Andar São Paulo/SP - Telefone (11)3120-9884</p>	<p>15º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>Oficial</td> <td style="text-align: right;">R\$ 44,20</td> </tr> <tr> <td>Estado</td> <td style="text-align: right;">R\$ 12,56</td> </tr> <tr> <td>Sec. Fazenda</td> <td style="text-align: right;">R\$ 8,60</td> </tr> <tr> <td>Reg. Civil</td> <td style="text-align: right;">R\$ 2,33</td> </tr> <tr> <td>Trib. Justiça</td> <td style="text-align: right;">R\$ 3,03</td> </tr> <tr> <td>Min. Público</td> <td style="text-align: right;">R\$ 2,12</td> </tr> <tr> <td>Município</td> <td style="text-align: right;">R\$ 0,90</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td style="text-align: right;">R\$ 73,74</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">SELAGEM RECOLHIDA NA GUIA 29/09/2025</p>	Oficial	R\$ 44,20	Estado	R\$ 12,56	Sec. Fazenda	R\$ 8,60	Reg. Civil	R\$ 2,33	Trib. Justiça	R\$ 3,03	Min. Público	R\$ 2,12	Município	R\$ 0,90	Total	R\$ 73,74
Oficial	R\$ 44,20																
Estado	R\$ 12,56																
Sec. Fazenda	R\$ 8,60																
Reg. Civil	R\$ 2,33																
Trib. Justiça	R\$ 3,03																
Min. Público	R\$ 2,12																
Município	R\$ 0,90																
Total	R\$ 73,74																

"O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 DIAS A CONTAR DA DATA SUPRA PARA EFEITOS EXCLUSIVAMENTE NOTARIAIS."



Selo Digital 1112523C3000000227589925H consulte em <https://selodigital.tjsp.jus.br>





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 6TR4X-BP3PQ-NKXRM-BEMBT

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Paulo Ademir Monteiro (CPF ***.994.048-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/6TR4X-BP3PQ-NKXRM-BEMBT>

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

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