



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CNM 142935.2.0257843-49
6º REGISTRO
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CNS nº 14293-5
Oficial Rafael R. Gruber

matrícula
257.843

ficha
01

São Paulo, 13 de Setembro de 2022

Matrícula 242045 - AP.0208

IMÓVEL: O apartamento nº 208, em construção, localizado no 2º 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 35,200m², a área de uso comum total de 16,455m², a área real total de 51,655m², e o coeficiente de proporcionalidade de 0,004939, porcentagem de 0,4939. 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: 044.003.0042-0 (em área maior).

Selo Digital: 1429353F1000000084877022H

Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

AV.1 - TRANSPORTE - Averbado em 13 de setembro de 2022 - **Protocolo nº 783.864 de 29/08/2022** - 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 (Siras 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; d) De acordo com a averbação nº 8, feita em

continua no verso

matrícula
257.843ficha
01
verso

29 de junho de 2022, na matrícula nº 242.045 deste Cartório, 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 a área do imóvel objeto desta, 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:1429353F1000000084877122F)

Carlos Eduardo Moraes de Brito - Escrevente Autorizado

AV.2 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA - Averbado em 13 de setembro de 2022 - **Protocolo nº 783.864 de 29/08/2022** - Pelo Instrumento particular datado de 22 de agosto de 2022, com força de escritura pública, na forma das Leis nºs 4.380/64, 9.514/97 e 14.118/21, a **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:1429353310000000848772221)

Carlos Eduardo Moraes de Brito - Escrevente Autorizado

R.3 - COMPRA E VENDA - Registrado em 13 de setembro de 2022 - **Protocolo nº 783.864 de 29/08/2022** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.2 desta, a proprietária **NAPOLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita na JUCEMG sob o NIRE nº 31210304494, já qualificada, **TRANSMITIU** por **VENDA** feita a: **1) EDIVANDO BORGES DE CARVALHO**, brasileiro, porteiro, RG nº 303077438-SSP/SP, CPF nº 250.369.188-94, solteiro, maior; e, **2) FELIPE LEMOS DE CARVALHO**, brasileiro, repositor JR I, RG nº 392387840-SSP/SP, CPF nº 367.058.008-52, solteiro, maior, ambos residentes e domiciliados na Rua Martins Fontes, nº 180, Centro, na cidade de São Paulo, SP, a fração ideal do terreno a que corresponderá a unidade autônoma objeto desta ficha, sendo a construção custeada pelo adquirentes, pelo preço de **R\$41.366,01**, referente ao valor da fração ideal do terreno e de **R\$245.000,00** o valor da aquisição da unidade autônoma mencionada. (Selo Digital:1429353210000000848773221)

Carlos Eduardo Moraes de Brito - Escrevente Autorizado

R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Registrado em 13 de setembro de 2022 - **Protocolo nº 783.864 de 29/08/2022** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.2 desta, **1) EDIVANDO BORGES DE CARVALHO**, solteiro, maior; e, **2) FELIPE LEMOS DE CARVALHO**, solteiro, maior, já qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto desta ficha, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, para garantia da dívida do valor de **R\$196.000,00**, a ser paga por meio de 358 prestações mensais e sucessivas, no valor de **R\$1.409,12**, com as taxas de juros e reajuste dos encargos mencionados no título, vencendo-se a primeira em 23 de setembro 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.

continua na ficha 2

www.onr.org.br

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por THAIS DE MELO ALVES - 22/12/2025 13:17

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
257.843

ficha
02



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

CNM 142935.2.0257843-49

CNS n°
14293-5

São Paulo, 13 de Setembro de 2022

(Selo Digital:14293532100000084877422Z)

Carlos Eduardo Moraes de Brito - Escrevente Autorizado

AV.5/257.843 - 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 257.843, que corresponde ao apartamento nº 208, da Torre 1.
(Selo Digital:142935331000000100792223F)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

R.6/257.843 - 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 1) **EDIVANDO BORGES DE CARVALHO**, solteiro, maior, já qualificado; e 2) **FELIPE LEMOS DE CARVALHO**, solteiro, maior, já qualificados, pelo preço de **R\$245.000,00**, o apartamento objeto desta matrícula, vinculado indissolúvelmente 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:142935321000000100792323F)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

AV.7/257.843 - 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:142935331000000100792423B)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

AV.8/257.843 - CONTRIBUINTE - Averbado em 22 de dezembro de 2025 - Protocolo nº 889.991 de 21/08/2025 - Do requerimento datado de 11 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 **044.003.0074-9**.
(Selo Digital:1429353310000001655055256)

Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

Nathalia Rodrigues Coelho
Escrevente Autorizada

AV.9/257.843 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Averbado em 22 de dezembro de 2025 - Protocolo nº 889.991 de 21/08/2025 - Do mesmo requerimento mencionado na AV.8 desta, formulado pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já

continua no verso

Matrícula 242045 - AP.0208

ONJ

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

matrícula
257.843

ficha
02

verso

qualificada, verifica-se que conforme o artigo 26, §7º da Lei nº 9.514/97, decorreu o prazo para que os devedores fiduciantes: **1) EDIVANDO BORGES DE CARVALHO**, solteiro, maior; e **2) FELIPE LEMOS DE CARVALHO**, solteiro, maior, ambos já qualificados, purgassem 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\$257.388,00**, a qual deverá providenciar o disposto no artigo 27 e seus parágrafos da Lei nº 9.514/97.

(Selo Digital:1429353310000001655056254)



Nathalia Rodrigues Coelho
Escrevente Autorizada

Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec



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, segunda-feira, 22 de dezembro de 2025.

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 1º 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: 1429353C3000000165505725I



saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO