



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CNM 142935.2.0249815-77

matrícula
249.815

ficha
01

SEXTO 6 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO CNS n° 14293-5

São Paulo, 15 de junho de 2020

MATR.232.975 – Ap. 1914.

IMÓVEL: O apartamento nº 1.914, em construção, localizado no 19º andar, integrante do empreendimento denominado “EDIFÍCIO POP SP”, situado na Rua Correia da Câmara, nº 452, no 26º subdistrito – Vila Prudente, com a área privativa 30,800m², a área comum de 9,875m², a área total de 40,675m² e a fração ideal no terreno 0,0025350. O terreno onde será construído o referido empreendimento, encerra a área de 2.032,00m².

PROPRIETÁRIA: TOLSTOI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 30.007.065/0001-20, com sede na Rua Chácara do Carvalho, nº 167, conjunto 05, Campos Elísios, na cidade de São Paulo, SP.

REGISTROS ANTERIORES: R-10/M.52.100 feito em 10 de maio de 2018 e matrícula 232.975 feita em 08 de março de 2019 ambas neste Registro de Imóveis.

CONTRIBUINTE: 155.119.0002-7 (em área maior).

Selo Digital:1429353111421A00711600205

Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

AV.1 - TRANSPORTE - Averbado em 15 de junho de 2020 - Protocolo nº 711.600 de 01/06/2020 - 1) sobre o imóvel objeto desta ficha, em área maior, existem: a) hipoteca de primeiro e único grau, constituída através do instrumento particular datado de 31 de julho de 2019, com força de escritura pública, na forma das Leis 4.380/64 e 5.049/66, e do Programa Minha Casa, Minha Vida, registrado sob nº 5 em 03 de dezembro de 2019, na matrícula nº 232.975 deste Registro de Imóveis, para garantia do financiamento abertura de crédito no valor de **R\$24.500.000,00**, pagável na forma e com as demais cláusulas e condições constantes no referido instrumento; tendo como credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, na cidade de Brasília, DF; e, b) de acordo com o instrumento particular datado de 21 de janeiro de 2019, averbado sob nº 4 em 08 de março de 2019 na matrícula nº 232.975, verifica-se que a incorporação de condomínio edilício registrada sob nº 2 na referida matrícula foi submetida ao regime de afetação, nos termos do artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/1964, com a redação dada pela Lei 10.931/2004.

(Selo Digital:1429353311421B0071160020Z)

Nathália Rodrigues Coelho - Escrevente Autorizada

AV.2 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA - Averbado em 15 de junho de 2020 - Protocolo nº 711.600 de 01/06/2020 - Fica, o imóvel objeto desta ficha, desligado da hipoteca mencionada na AV.1 da presente, e, em consequência, parcialmente sem efeito a mesma, em virtude da autorização dada pela credora, nos termos do instrumento particular datado de 11 de maio de 2020, com caráter de escritura pública, na forma das Leis 4.380/1964, 5.049/1966, e da Lei nº 11.977/2009.

(Selo Digital:1429353311421C0071160020X)

Nathália Rodrigues Coelho - Escrevente Autorizada

continua no verso

Para verificar a autenticidade, acesse https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 76343dff-f08b-4ef4-848d-9890767e3cbc

www.regidores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por THAIS DE MELO ALVES - 05/02/2026 10:17

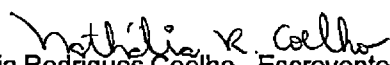
matrícula
249.815ficha
01
verso

R.3 - VENDA E COMPRA - Registrado em 15 de junho de 2020 - Protocolo nº 711.600 de 01/06/2020 - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.2 desta ficha, a proprietária, **TOLSTOI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, já qualificada, transmitiu por **VENDA** feita a **DIEGO DE SOUZA SANTOS**, brasileiro, vendedor, RG nº 49.107.879-1-SSP/SP, CPF nº 417.225.968-56, solteiro, maior, residente e domiciliado na Rua Matias Olimpio, nº 228, Vila São Nicolau, na cidade de São Paulo, SP, a fração ideal do terreno a que corresponderá a unidade autônoma objeto desta, sendo a construção custeada pelo adquirente, pelo preço de **R\$15.969,87**, referente ao valor da fração ideal do terreno e de **R\$184.000,00** o valor da aquisição da unidade autônoma mencionada, dos quais, **R\$5.516,42** foram pagos com recursos da conta vinculada do FGTS.
(Selo Digital:1429353211421E0071160020V)


Nathália Rodrigues Coelho - Escrevente Autorizada

R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Registrado em 15 de junho de 2020 - Protocolo nº 711.600 de 01/06/2020 - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.2 desta ficha, **DIEGO DE SOUZA SANTOS**, solteiro, já qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto desta, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, para garantia da dívida do valor de **R\$147.200,00**, que será paga no prazo de 360 meses, por meio de prestações mensais e consecutivas, do valor total inicial na data do título de **R\$1.098,56**, com as taxas de juros e reajuste dos encargos mencionados no título, vencendo-se a primeira em 11 de junho de 2020, estando as demais cláusulas, termos e condições, constantes do título. Origem dos recursos: FGTS/União. Programa Minha Casa, Minha Vida. A avaliação do imóvel para fins de Leilão Público é de R\$184.000,00.

(Selo Digital:142935321142200071160020M)


Nathália Rodrigues Coelho - Escrevente Autorizada

AV.5/249.815 - TRANSFORMAÇÃO FICHA - Averbado em 15 de junho de 2022 - **Protocolo nº 774.157 de 13/05/2022** - Tendo em vista a conclusão das obras, e a especificação de condomínio do empreendimento denominado **"EDIFÍCIO POP SP"**, situado na Rua Correia da Câmara, nº 452, na Vila Tolstoi, esta ficha passa a constituir a matrícula nº 249.815, que corresponde ao apartamento nº 1.914.

(Selo Digital:142935331000000079359522T)


Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

R.6/249.815 - COMPLEMENTO REGISTRO - Registrado em 15 de junho de 2022 - **Protocolo nº 774.157 de 13/05/2022** - Pelo instrumento particular de especificação de condomínio datado de 12 de maio de 2022, faço o presente em complemento ao registro nº 3 desta matrícula, no qual a incorporadora, ora instituidora, **TOLSTOI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, já qualificada, transmitiu a título de **VENDA** a **DIEGO DE SOUZA SANTOS**, solteiro, maior, já qualificado, pelo preço de **R\$184.000,00** o apartamento objeto desta matrícula, vinculado indissolúvelmente à fração ideal de terreno adquirida conforme aludido registro. A referida unidade autônoma está alienada fiduciariamente a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, conforme registro nº 4 desta matrícula.

continua na ficha 2

ONF

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
249.815

ficha
02



CNM 142935.2.0249815-77
CNS nº 14293-5
Oficial Rafael R. Gruber

São Paulo, 15 de Junho de 2022

(Selo Digital:142935321000000079359622T)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

AV.7/249.815 - CANCELAMENTO - Averbado em 15 de junho de 2022 - Protocolo nº 774.157 de 13/05/2022 - 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:142935331000000079359722P)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

AV.8/249.815 - EX OFFICIO - Averbado em 20 de junho de 2022 - Protocolo nº 777.369 de 20/06/2022 - 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 endereço correto do imóvel objeto desta, é Rua Correia da Câmara, e não como foi mencionado na averbação nº 5 desta matrícula.

(Selo Digital:1429353F1000000079610122R)

Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

AV.9/249.815 - CONTRIBUINTE - Averbado em 05 de fevereiro de 2026 - Protocolo nº 890.470 de 25/08/2025 - Do requerimento datado de 02 de janeiro de 2026, e da Certidão de Dados Cadastrais do imóvel - IPTU 2025, expedida via internet em 05 de janeiro de 2026, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula atualmente é lançado pela Prefeitura Municipal sob o nº **155.119.0433-2**.

(Selo Digital:142935331000000169095726F)

Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

Michele Santana de Assis Alves
Escrevente Autorizada

AV.10/249.815 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Averbado em 05 de fevereiro de 2026 - Protocolo nº 890.470 de 25/08/2025 - Do mesmo requerimento mencionado na Av.9 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 o devedor fiduciante **DIEGO DE SOUZA SANTOS**, solteiro, maior, já qualificado, 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\$195.065,10**, a qual deverá providenciar o disposto no artigo 27 e seus parágrafos da Lei nº 9.514/97.

(Selo Digital:142935331000000169095826D)

Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

Michele Santana de Assis Alves
Escrevente Autorizada

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA



Pedido nº 890470

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, quinta-feira, 5 de fevereiro de 2026.

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: 1429353C3000000169095926R



saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado