



LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

CNM 142935.2.0238619-06
SEXTO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO CNS nº 14293-5

matrícula
238.619

ficha
01

São Paulo, 24 de agosto de 2018

MATR. 226.206 - Ap. 83

IMÓVEL: O apartamento nº 83, em construção, localizado no 8º pavimento do empreendimento denominado "**EDIFÍCIO SP LIV Altos de Vila Prudente**", situado na Rua Rosas de Maio, nº 130, no **26º subdistrito - Vila Prudente**, com a área real privativa de 47,40m², a área real de uso comum de divisão proporcional de 18,268m², a área real de uso comum de divisão não proporcional de 9,381m² (estando nesta incluído o direito de uso de uma vaga de garagem), totalizando a área real comum de 27,649m², totalizando, assim, a área real construída de 75,049m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum de 1,383%. O terreno constituído pelos lotes nºs 23, 24, 25 e 26 da quadra F do loteamento denominado "Altos de Vila Prudente", onde será construído o referido empreendimento, encerra a área de área de 1.407,84m².

PROPRIETÁRIA: **SPCON - SÃO PAULO CONSTRUÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 08.931.191/0001-17, com sede na Avenida dos Andradas, 350, Vila Assunção, na cidade de Santo André, SP.

REGISTROS ANTERIORES: R-2/M.94.192 feito em 07 de março de 2017, R-2/M.94.193 feito em 07 de março de 2017, R-2/M.94.194 feito em 07 de março de 2017, e R-2/M.94.195 feito em 07 de março de 2017 e matrícula 226.206 feita em 07 de março de 2017, todas deste Registro de Imóveis.

CONTRIBUINTES: 153.110.0023-5, 153.110.0024-3, 153.110.0025-1 e 153.110.0026-1 (em área maior).

[Assinatura]
O SUBSTITUTO, DURVAL BORGES DE CARVALHO
Substituto

* * * * *

AV-1 em 24 de agosto de 2018

PROTOCOLO OFICIAL Nº 671.889 (TRANSPORTE).

1) Sobre o imóvel objeto desta ficha, em área maior, existe a hipoteca constituída através do instrumento particular datado de 11 de agosto de 2017, com força de escritura pública, na forma das Leis 4.380/64 e 5.049/66, e do Programa Minha Casa, Minha Vida, registrada sob nº 5 em 03 de abril de 2018 na matrícula nº 226.206 deste Registro de Imóveis, para garantia total do financiamento no valor de R\$3.500.000,00, pagável na forma e com as demais

continua no verso

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash f36e5a2a-19f4-4536-9bfb-2587fc6cb5a

www.regidores.onr.org.br

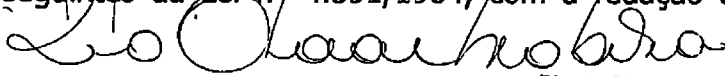
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por THAIS DE MELO ALVES - 27/01/2026 16:05

matrícula
238.619ficha
01
verso

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 2) de acordo com o instrumento particular datado de 28 de março de 2017, averbado sob nº 3 em 06 de abril de 2017 na matrícula nº 226.206, verifica-se que a incorporação de condomínio edifício registrada sob nº 1 na referida matrícula nº 226.206, 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.



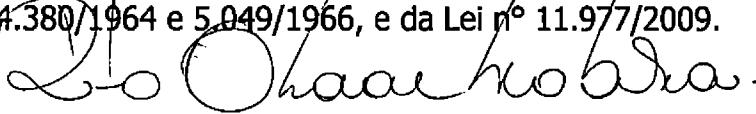
Rita de Cássia Oldal Scabora
Escrevente Autorizada

* * * * *

AV-2 em 24 de agosto de 2018

PROTOCOLO OFICIAL Nº 671.889 (DESLIGAMENTO DE HIPOTECA).

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 30 de julho de 2018, com caráter de escritura pública, na forma das Leis 4.380/1964 e 5.049/1966, e da Lei nº 11.977/2009.



Rita de Cássia Oldal Scabora
Escrevente Autorizada

* * * * *

R-3 em 24 de agosto de 2018

PROTOCOLO OFICIAL Nº 671.889 (VENDA E COMPRA).

Pelo instrumento particular datado de 30 de julho de 2018, com caráter de escritura pública, na forma das Leis 4.380/1964 e 5.049/1966, e da Lei nº 11.977/2009, a proprietária, **SPCON - SÃO PAULO CONSTRUÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 08.931.191/0001-17, com sede na Avenida dos Andradas, 350, Vila Assunção, na cidade de Santo André, SP, representada por **FERNANDO AUGUSTO RAIMUNDO MOURA**, CPF nº 258.097.788-01, transmitiu por **VENDA** feita a **LEANDRO ALVES GONCALVES**, brasileiro, técnico eletr. eletr. tele, RG nº 488162178-SSP-SP, CPF nº 417.421.228-76, solteiro, maior, residente e domiciliado na Rua Helena Ferreira, nº 29, Vila Clarice, na cidade de Santo André, SP; e, **DRESSY SANDY LEITE DOS SANTOS**, brasileira, auxiliar de escritório, RG nº 3547740806-SSP-SP, CPF nº 384.713.728-00, divorciada, residente e domiciliada na Rua Guido de Arezzo, nº 103, Fazenda da Juta, na cidade de São Paulo, SP, a fração ideal do terreno a que corresponderá a unidade autônoma objeto desta ficha, sendo a construção custeada pelos adquirentes, pelo preço de **R\$21.074,92**, referente ao valor da

continua na ficha 02

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

CNM 142935.2.0238619-06

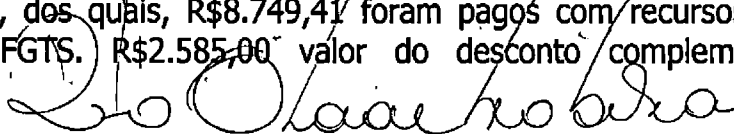
matrícula
238.619

ficha
02

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

São Paulo, 24 de agosto de 2018

fração ideal do terreno e de R\$208.100,00 o valor da aquisição da unidade autônoma mencionada, dos quais, R\$8.749,41 foram pagos com recursos da conta vinculada do FGTS. R\$2.585,00 valor do desconto/complemento concedido pelo FGTS.

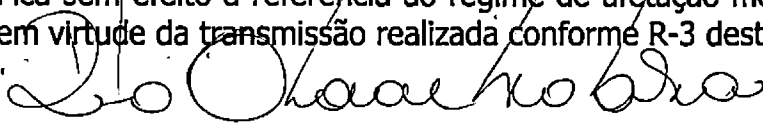


Rita de Cássia Oldal Scabora
Escrevente Autorizada

AV-4 em 24 de agosto de 2018

PROTOCOLO OFICIAL Nº 671.889 (CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO).

Fica sem efeito a referência ao regime de afetação mencionado na AV-1 desta, em virtude da transmissão realizada conforme R-3 desta ficha.

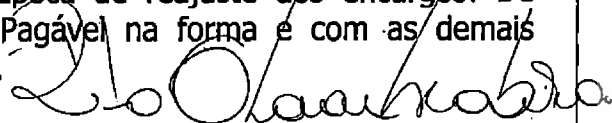


Rita de Cássia Oldal Scabora
Escrevente Autorizada

R-5 em 24 de agosto de 2018

PROTOCOLO OFICIAL Nº 671.889 (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA).

Pelo instrumento particular datado de 30 de julho de 2018, com caráter de escritura pública, na forma das Leis 4.380/1964 e 5.049/1966, e da Lei nº 11.977/2009, **LEANDRO ALVES GONCALVES**, solteiro; e, **DRESSY SANDY LEITE DOS SANTOS**, divorciada, já qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto desta ficha, 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, na cidade de Brasília, DF. Origem dos Recursos: FGTS. Sistema de Amortização: TP - Tabela Price. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e/ou ITBI): R\$0,00. Valor Total da Dívida (Financiamento do Imóvel + Financiamento para Despesas Acessórias): R\$164.448,00. Valor da Garantia Fiduciária: R\$208.100,00. Valor do Imóvel para fins de leilão público: R\$208.100,00. Prazo total em meses: Amortização: 360. Construção/legalização: 37. Taxa de juros % (a.a.): Nominal: 6,5000. Efetiva: 6,6973. Encargos financeiros: De acordo com o item 5. Encargos no período de construção: De acordo com o item 5.1.2. Encargos no período de amortização: Prestação (a + j): R\$1.039,42. Taxa de Administração: R\$0,00. Seguro: R\$31,63. Total: R\$1.071,05. Vencimento do primeiro encargo mensal: 01/09/2018. Época de reajuste dos encargos: De acordo com o item 5 do instrumento. Pagável na forma e com as demais cláusulas e condições constantes do título.



Rita de Cássia Oldal Scabora
Escrevente Autorizada

CONTINUA NO VENCER

matrícula
238.619ficha
02
verso

AV.6/238.619 - TRANSFORMAÇÃO FICHA - Averbado em 11 de maio de 2020 - Protocolo nº 709.621 de 09/04/2020 - Tendo sido averbada a construção do empreendimento e instituído o referido condomínio (averbação nº 6 e registro nº 7 da matrícula nº 226.206 deste Registro de Imóveis), esta ficha passa a constituir a matrícula nº 238.619, referindo-se ao apartamento nº 83 e respectiva vaga de garagem, já concluídos, os quais vinculam-se indissolavelmente, à fração ideal do terreno adquirida conforme R-3 e R-5 desta.

(Selo Digital:14293533112B810070962120M)

Nathalia Rodrigues Coelho
Escrevente Autorizada


Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

R.7/238.619 - COMPLEMENTO REGISTRO - Registrado em 11 de maio de 2020 - Protocolo nº 709.621 de 09/04/2020 - Pelo instrumento particular de instituição e especificação de condomínio datado de 17 de fevereiro de 2020, é feito este registro em complemento ao registro aquisitivo da fração ideal do terreno sob nº 3 desta matrícula (2ª etapa - item 3 das notas explicativas da Tabela II aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002), no qual a incorporadora, ora instituidora, transmitiu por venda feita a **LEANDRO ALVES GONCALVES**, solteiro, maior; e **DRESSY SANDY LEITE DOS SANTOS**, divorciada, já qualificados, pelo preço de R\$208.100,00 o apartamento e respectiva vaga de garagem, objetos desta matrícula. A referida unidade autônoma está alienada fiduciariamente à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, conforme registro nº 5 desta matrícula.

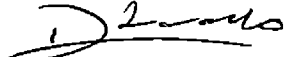
(Selo Digital:14293532112BC900709621204)

Nathalia Rodrigues Coelho
Escrevente Autorizada


Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

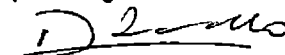
AV.8/238.619 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Averbado em 24 de julho de 2023 - Protocolo nº 810.457 de 06/07/2023 - Pelo instrumento particular datado de 28 de junho de 2023, com força de escritura pública, na forma das Leis nºs 4.380/64 e 9.514/97, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, autorizou o cancelamento da alienação fiduciária registrada sob nº 5 nesta matrícula.

(Selo Digital:1429353310000001032696235)


Denise Manguera Ramalho - Escrevente Autorizada

AV.9/238.619 - CONTRIBUINTE - Averbado em 24 de julho de 2023 - Protocolo nº 810.457 de 06/07/2023 - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.8 desta, e da certidão de dados cadastrais do imóvel, emitida via internet em 08 de julho de 2023, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula atualmente é lançado pela Prefeitura Municipal sob o nº **153.110.0305-6**.

(Selo Digital:1429353310000001032697233)


Denise Manguera Ramalho - Escrevente Autorizada

AV.10/238.619 - CASAMENTO - Averbado em 24 de julho de 2023 - Protocolo nº 810.457 de 06/07/2023 - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.8 desta, e da certidão de casamento expedida aos 14 de julho de 2023, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais Distrito de Sapopemba, desta Capital, matrícula nº 115360 01 55 2020 2 00098 255 0029162-42, verifica-se que **LEANDRO ALVES GONÇALVES** e **DRESSY SANDY LEITE DOS SANTOS**, contrairam matrimônio aos 16 de outubro de 2020, sob o regime da comunhão parcial de bens,

continua na ficha 3

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
238.619

ficha
03



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

CNS n°
14293-5

CNM 142935.2.0238619-06

São Paulo, 24 de Julho de 2023
CNM 142935.2.0238619-06

passando o contraente a assinar **DRESSY SANDY LEITE GONÇALVES**.
(Selo Digital:1429353310000001032698231)


Denise Manguiera Ramalho - Escrevente Autorizada

R.11/238.619 - COMPRA E VENDA - Registrado em 24 de julho de 2023 - **Protocolo nº 810.457 de 06/07/2023** - Pelo mesmo Instrumento Particular mencionado na AV.8 desta, os proprietários **LEANDRO ALVES GONÇALVES**, e sua mulher **DRESSY SANDY LEITE GONÇALVES**, já qualificados, **TRANSMITIRAM** por **VENDA** feita a **JONATHAN SANTOS**, brasileiro, empresário, RG nº 42.785.700-4-SSP/SP, CPF nº 371.990.558-62, solteiro, maior, residente e domiciliado na Rua Rosas de Maio, nº 130, Apto 83, Alto de Vila Prudente, na cidade de São Paulo, SP, pelo preço de **R\$380.000,00**, o imóvel objeto desta matrícula.
(Selo Digital:1429353210000001032699231)


Denise Manguiera Ramalho - Escrevente Autorizada


R.12/238.619 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Registrado em 24 de julho de 2023 - **Protocolo nº 810.457 de 06/07/2023** - Pelo mesmo Instrumento Particular mencionado na AV.8 desta, **JONATHAN SANTOS**, solteiro, maior, já qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto desta matrícula, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, para garantia da dívida do valor de **R\$300.000,00**, a ser paga por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, no valor de R\$2.620,54, com as taxas de juros e reajuste dos encargos mencionados no título, vencendo-se a primeira em 05 de agosto de 2023, estando as demais cláusulas, termos e condições, constantes do título. A avaliação do imóvel para fins de Leilão Público é de R\$380.000,00.
(Selo Digital:142935321000000103270023Q)


Denise Manguiera Ramalho - Escrevente Autorizada

AV.13/238.619 - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - Averbado em 24 de julho de 2023 - **Protocolo nº 810.457 de 06/07/2023** - A credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, emitiu a Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.444.2107722-3, série nº 0623, representativa do crédito objeto do R.12 desta, que ficou sob custódia da própria credora. A CCI foi emitida sob a forma cartular e integral.
(Selo Digital:1429353F1000000103270123Y)


Denise Manguiera Ramalho - Escrevente Autorizada

AV.14/238.619 - CANCELAMENTO DE CÉDULA DE CRÉDITO - Averbado em 27 de janeiro de 2026 - **Protocolo nº 882.909 de 24/06/2025** - Do requerimento datado de 26 de dezembro de 2025, a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, autorizou o **cancelamento da cédula de crédito imobiliário** averbada sob nº 13 nesta matrícula.

(Selo Digital:142935331000000168469426L)

Thais de Melo Alves
Escrevente Autorizada

Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

continua no verso

CNM 142935.2.0238619-06

matrícula
238.619

ficha
03

verso

CNM 142935.2.0238619-06

AV.15/238.619 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Averbado em 27 de janeiro de 2026 - **Protocolo nº 882.909 de 24/06/2025** - Do mesmo requerimento mencionado na Av.14 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 **JONATHAN SANTOS**, solteiro, maior, já qualificado, purgasse a mora decorrente do R.12 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\$392.400,50**, a qual deverá providenciar o disposto no artigo 27 e seus parágrafos da Lei nº 9.514/97.

(Selo Digital:142935331000000168469526J)

Thais de Melo Alves
Escrevente Autorizada

Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

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



Pedido nº 882909

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, terça-feira, 27 de janeiro 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: 1429353C3000000168469626X



www.registros.onr.org.br
 Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO