

LIVRO N 2 - REGISTRO  
GERAL

CNM: 111278.2.0102717-87

**16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital**

matrícula

102.717

ficha

1

São Paulo, 23 de setembro de 1.999

IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 134, localizado no 13º pavimento do "EDIFÍCIO ROMA"- (EDIFÍCIO 1), integrante do empreendimento imobiliário denominado "CITY PARK I" situado na Rua Demerval da Fonseca nº 291, no 38º subdistrito-Vila Matilde, contendo a área real privativa de 45,425m<sup>2</sup>, a área real comum de 43,728m<sup>2</sup>, área real total de 89,153m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,55556, cabendo-lhe o direito a uma vaga para estacionamento de um veículo de passeio de tamanho médio, localizada no subsolo ou no térreo.

PROPRIETÁRIA:- ROSSI S/A., com sede nesta Capital, na Rua Gomes de Carvalho nº 1.195, 6º andar, conj. 61, inscrita no CGC/MF sob nº 45.983.715/0001-40.

CONTRIBUINTES:- 147.198.0001-6; 147.198.0002-4; 147.198.0003-2; 147.198.0004-0; 147.198.0005-9; 147.198.0006-7; 147.198.0007-5; 147.198.0008-3; 147.198.0009-1; 147.198.0010-5; 147.198.0011-3; 147.198.0050-4; 147.198.0051-2; 147.198.0052-0; 147.198.0053-9 e 147.198.0054-7 (maior área).

REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula nº 96.093 AV-1 de 18 de novembro de 1.996, e R-2 nas matrículas nºs. 95.850, 95.851, 95.852, 95.853, 95.854, 95.855, 95.856, 95.857, 95.858, 95.859, 95.860, 95.899, 95.900, 95.901, 95.902, 95.903, de 16 de outubro de 1.996, deste.

OFICIAL, *Vanda Ferreira S. Cruz*  
(Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz).

AV-1/ 102.717 .- A presente matrícula foi aberta de conformidade com o requerimento datado de 08 de setembro de 1.999.- São Paulo, 23 de setembro de 1.999.- Escrevente substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna*  
(Dora Maria de Oliveira Penna).

AV-2/ 102.717.- Da escritura referida no registro nº 3 desta matrícula e Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, expedida em 14 de março de 2.007, pela Prefeitura do Município de São Paulo, o imóvel atualmente, acha-se cadastrado pelo contribuinte nº 147.198.0109-8.- São Paulo, 28 de março de 2.007.- Escrevente Substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna*  
(Dora Maria de Oliveira Penna). (continua no verso)



CNM: 111278.2.0102717-87

matrícula

102.717

ficha

1

verso

R-3/ 102.717.- Por escritura de venda e compra datada de 08 de março de 2.007 (livro 3690- págs. 053/056) do 13º Tabelião de Notas desta Capital, a proprietária ROSSI S/A, com sede nesta Capital, na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha nº 5.200, Edifício Miami, Bloco C, conjunto 41, inscrita no CNPJ/MF sob nº 45.983.715/0001-40, transmitiu o imóvel desta matrícula o qual não faz parte de seu ativo permanente e que consta do lançamento contábil de seu ativo circulante a FRANCISCO SOARES DOS REIS JUNIOR, brasileiro, solteiro, maior, empresário, RG nº 23.427.084-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 136.506.678-94, residente e domiciliado em Campinas, neste Estado, na Rua Paulo Setúbal nº 415, aptº. 131 e FRANCISCO SOARES DOS REIS, brasileiro, empresário, RG nº 4.636.648-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 359.895.308-97, casado no regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, com ROSELI APARECIDA RODRIGUES DOS REIS, brasileira, do lar, RG nº 4.334.157-3-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 186.827.438-17, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Passos nº 82, aptº. 102, pelo preço de R\$42.086,30 (em cumprimento ao instrumento particular de compromisso de venda e compra datado de 23 de novembro de 1.998, não registrado mencionado no título).- Valor Venal R\$52.973,000.- São Paulo, 28 de março de 2.007.- Escrevente Substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna).

R-4/ 102.717.- Por escritura de venda e compra datada de 06 de junho de 2.007, (livro 3.033 - págs. 275/282) do 21º Tabelião de Notas desta Capital, na forma do artigo 22 e seguintes da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1.997, com as alterações introduzidas pela Medida Provisória nº 2.223, de 04 de setembro de 1.997, os proprietários FRANCISCO SOARES DOS REIS JUNIOR, brasileiro, solteiro, maior, empresário, RG nº 23.427.084-6-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 136.506.678-94; e FRANCISCO SOARES DOS REIS, brasileiro, empresário, RG nº 4.636.648-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 359.895.308-97 e sua mulher ROSELI APARECIDA RODRIGUES DOS REIS, brasileira, do lar, RG nº 4.334.157-3-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 186.827.438-17, todos residentes  
(continua na ficha nº 2)



CNM: 111278.2.0102717-87

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

**16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital**

matrícula  
102.717

ficha  
2

São Paulo, 22 de junho de 2.007.

(continuação da ficha nº 1)  
e domiciliados na Rua Passos, nº 82, apto. 102, nesta Capital, transmitiram o imóvel a CHRISTIAN FREDERICI, brasileiro, solteiro, maior, analista de sistemas, RG nº 22.947.285-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 257.963.718-43, residente e domiciliado na Rua Demerval da Fonseca, nº 291, Vila Matilde, nesta Capital, pelo preço de R\$58.000,00. - São Paulo, 22 de junho de 2.007.- Escrevente substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna).

R-5/ 102.717.- Da escritura referida no registro nº 4, desta matrícula, entre as partes como devedor fiduciante: CHRISTIAN FREDERICI, já qualificado, e como credora fiduciária CAIXA CONSORCIOS S.A., com sede no setor Comercial Norte, Edifício Number One, Quadra 1, Bloco A, 5º andar em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.349.595/0001-09, constituiu o imóvel objeto desta matrícula, em propriedade fiduciária, e transferida a sua propriedade resolúvel a CAIXA CONSORCIOS S.A., já qualificada, em garantia da dívida no valor de R\$20.478,62, sendo a prestação mensal reajustável conforme previsto no Contrato de Adesão, pelo INPC (Índice Nacional de Preço ao Consumidor), composta da parcela de Fundo Comum no valor de R\$123,19, acrescida da Taxa de Administração de 17%, equivalentes a R\$10,61, Fundo de Reserva de 5%, equivalentes a R\$6,08 e mais a parcela de seguro de vida de R\$48,51, equivalentes a 0,03863% calculados sobre o valor da dívida. O prazo original do Grupo em 120 meses e prazo de amortização remanescente 99 meses, prestações no valor de R\$197,27, mais os seguros mensais, a serem pagas todo dia 10 de cada mês, na forma prevista no título.- Incorporando-se desde já a garantia fiduciária todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas.- Por força da Lei nº 9.514/97, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se CHRISTIAN FREDERICI, já qualificado, possuidor direto do imóvel, e CAIXA CONSORCIOS S.A., já qualificada, possuidora indireta do imóvel.- São Paulo, 22 de junho de 2.007.- Escrevente substituto, -----  
*Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna).

(continua no verso)

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=2C57A3A5-B865-4E7A-834F-22C0BDEFD056>

Certidão emitida pelo SREI  
www.registadores.onr.org.br/

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec



CNM: 111278.2.0102717-87

matrícula

102.717

ficha

2

verso

**Prenotação: 464167 de 18/08/2015**

AV-6/ 102.717.- Conforme requerimento datado de 10 de agosto de 2015 e Ata da Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 28 de março de 2006, registrada na Junta Comercial do Distrito Federal sob nº 20060298251 em 12 de julho de 2006, a CAIXA CONSÓRCIOS S.A. teve sua denominação social alterada para CAIXA CONSÓRCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS. - São Paulo, 28 de agosto de 2015. - Escrevente Substituta *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna).

**Prenotação: 464167 de 18/08/2015**

AV-7/ 102.717.- Conforme requerimento datado de 10 de agosto de 2015, firmado pela CAIXA CONSÓRCIOS S.A ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.349.595/0001-09, comprovando a quitação das obrigações assumidas no contrato registrado sob nº 5, procede-se ao CANCELAMENTO da alienação fiduciária constante do citado registro.- Valor R\$20.478,62.- São Paulo, 28 de agosto de 2015. - Escrevente substituta, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna).

**Prenotação: 464168 de 18/08/2015**

R-8/ 102.717.- Por instrumento particular de venda e compra datado de 14 de agosto de 2015, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei 5.049, de 29 de junho de 1966, e Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997, o proprietário CHRISTIAN FREDERICI, já qualificado, residente e domiciliado na Rua Doutor Rui de Azevedo Sodre, nº 429, aptº 64, Vila Santa Catarina, nesta Capital, transmitiu o imóvel à HENRIQUE CAETANO DA SILVA, brasileiro, divorciado, vendedor de comercio varejista e atacadista, RG nº 45.499.807-7-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 331.454.548-70, residente e domiciliado na Rua Bom Jesus, nº 487, Vila Regente Feijo, nesta Capital, e MAINA RAQUEL COSTA, brasileira, solteira, maior, gerente, RG nº 29.850.614-2-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 329.883.558-78, residente e domiciliada na Rua Bom Jesus, nº 487, Fundos, Vila Regente Feijo, nesta Capital, pelo preço de R\$225.000,00, -  
(continua na ficha nº 3)



CNM: 111278.2.0102717-87

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL**16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital**

CNS 11.127 - 8

matrícula

102.717

ficha

3

São Paulo, 28 de agosto de 2015

(CONTINUAÇÃO DA FICHA Nº 2)

sendo que o valor de R\$20.000,00 já foi pago por recursos próprios, e a quantia de R\$25.000,00 foi obtida pelo levantamento do FGTS. – São Paulo, 28 de agosto de 2015. - Escrevente substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna*  
(Dora Maria de Oliveira Penna)

**Prenotação: 464168 de 18/08/2015**

R-9/ 102.717. - Do instrumento particular referido no registro nº 8, desta matrícula, os proprietários **alienaram fiduciariamente** o imóvel, transferindo a sua propriedade resolúvel à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida no valor de R\$180.000,00 pagáveis por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, pelo SAC – Sistema de Amortização Constante no valor inicial total de R\$1.862,35, com a taxa anual de juros nominal de 8,5101% e efetiva de 8,8500% ao ano, Taxa de Juros Nominal Reduzida de 7,5810% ao ano e Taxa de Juros Efetiva Reduzida de 7,8500% ao ano, vencendo-se a primeira prestação no dia 14 de setembro de 2015, sendo que o saldo devedor será atualizado pelo mesmo índice com base no coeficiente de atualização aplicável as contas vinculadas ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, na forma prevista no título. - São Paulo, 28 de agosto de 2015. - Escrevente substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna*

AV-10/102.717 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA  
Averbado em 10 de dezembro de 2024 - Prenotação nº 658.715 de 19/07/2024

Selo Digital: 111278331199120065871524A

Conforme requerimento datado de 29 de novembro de 2024, instruído com a notificação feita aos fiduciantes HENRIQUE CAETANO DA SILVA, e MAINA RAQUEL COSTA, já qualificados, e com o comprovante de pagamento do imposto de transmissão, nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, procede-se à presente averbação da CONSOLIDAÇÃO da propriedade do imóvel desta matrícula, em nome

continua no verso



CNM: 111278.2.0102717-87

matricula  
102.717

ficha  
03

verso

da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, já qualificada.

Valor R\$242.570,66.

Pamella de Souza Soares Trezzi

Escrevente Autorizada

**\*\* FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO \*\***  
**\*\* VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA \*\***

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=2C57A3A5-B865-4E7A-834F-22C0BDEFD056>



Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.onr.org.br/](http://www.registradores.onr.org.br/)

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado





102.717



República Federativa do Brasil - Estado de São Paulo  
16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo  
Vanda Mª de Oliveira Penna Antunes da Cruz - Oficial



Prenotação nº 658715

Certifico e dou fé que a presente certidão foi extraída nos termos do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6015/73 e representa a situação jurídica do imóvel de nº 102717, abrangendo **ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, além do que foi relatado na presente certidão.** A validade desta certidão, para fins de lavratura de escritura pública é de 30 dias, contados da data de sua expedição, conforme disposto no artigo 1º, inciso V, do Decreto 93.240/86. O documento eletrônico deverá estar assinado com **CERTIFICADO DIGITAL ICP - Brasil.** Sempre que a certidão revelar aquisição de propriedade com mais de 20 anos será considerada vintenária.

São Paulo, 10 de dezembro de 2024

(ASSINADO DIGITALMENTE)

Maria Helena de Oliveira Penna, Escrevente Substituta

Recolhimento conforme art.12 da Lei 11331/2002

**CERTIDÃO JÁ COTADA NO TÍTULO**

**Certidão autenticada mediante chancela mecânica**

O 31º Subdistrito PIRITUBA pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis, desde 20/05/1944 até a presente data, tendo pertencido anteriormente ao 11º Oficial de Registro de Imóveis. O 37º Subdistrito ACLIMAÇÃO pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis, desde 20/05/1944, tendo pertencido anteriormente ao 1º Oficial de Registro de Imóveis. O 38º Subdistrito VILA MATILDE pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis de 01/01/1972, tendo pertencido anteriormente ao 9º Oficial de Registro de Imóveis. O 43º Subdistrito JAGUARA pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis desde 01/12/1963, sendo resultante de um desmembramento do 31º Subdistrito PIRITUBA. O Município de OSASCO pertenceu a este 16º Oficial de Registro de Imóveis no período de 20/05/1944 até 03/07/1966, data em que foi instalada aquela Comarca, sendo que anteriormente pertencia ao 11º Oficial de Registro de Imóveis. Sendo que para fins filiatórios o interessado deverá solicitar certidões nos Cartórios antecessores.

Rua Pamplona, 1593 - Jardim Paulista - CEP 01405-002 - São Paulo - SP - (11) 3572-0580 - www.16ri.com.br

A consulta do selo digital, através do endereço <https://selodigital.tjsp.jus.br>, possibilita a verificação da procedência e das informações referentes aos dados do ato praticado pela serventia.



Selo Digital: 1112783C314A250065871524M

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=2C57A3A5-B865-4E7A-834F-22C0BDEFD056>



# EM BRANCO