Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Código(CNS)Nº 11.377-9

matrícula	ficha
343.629	1

São Paulo, **14 de novembro de 2022**

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 35, situado no 3º Pavimento do **BLOCO 1** do **SUBCONDOMÍNIO 1** do empreendimento denominado **"BURITIS"**, situado na Avenida Adriano Bertozzi, s/nº, na Secção Colônia da Vila Carmozina, **DISTRITO DE ITAQUERA,** no LOTE 2 do Desmembramento denominado "Buritis e Jerivás", possuindo: área privativa de 41,560m2; área de uso comum de 29,148m2 (sendo 8,376m2 em área coberta e 20,772m2 em área descoberta); área total edificada de 49,936m2; perfazendo a área real total de 70,708m2; correspondendo uma fração ideal no solo de 0,01403.

PROPRIETÁRIA: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ/MF nº 09.625.762/0001-58, com sede nesta Capital, à Rua Boa Vista, nº 280, 8º e 9º andares, Centro.

REGISTROS ANTERIORES: Rs.15 e 14, feitos aos 14/10/2021, respectivamente nas Matrículas 41.785 e 41.786 (aquisição do terreno); R.2, feito em 17/06/2022, na Matrícula 330.655 (Desmembramento da Gleba), e R.2, feito em 17/06/2022, na Matrícula 336.395 (incorporação), todas deste Registro de Imóveis.

CONTRIBUINTES: 233.051.0011-5 e 233.051.0012-3 (maior área).

Selo Digital: 1137793 91ML001102665XD22L

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Cristiano Floriano Galindo - Substituto
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada
☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada

Av.1/343.629 Em 14 de novembro de 2022

a) Conforme Av.3/336.395, feita em 17/06/2022, verifica-se que no terreno condominial foram demarcadas a **ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - APP,** com uma área superficial de 2.508,98m², e uma **faixa *non aedificandi*** denominada FNA DE DRENAGEM, com uma área de 151,19m², bem o **TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL - TCA 419/2021** e respectivo parecer técnico nº 298/CLA-DCRA/2021, referentes ao Processo SEI nº 6068.2020/0003006-2, da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente. b) Conforme Av.4/336.395, feita em 17/06/2022, verifica-se que o empreendimento "BURITIS" foi submetido ao **REGIME DE AFETAÇÃO**, pela qual o terreno e as acessões e todos os demais bens e direitos vinculados à incorporação, constituem patrimônio destinado à sua consecução, nos termos do artigo 31-A e seguintes da Lei

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7UMRN-DA5WZ-YMV98-WMPE9

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui este documento

matrícula 343.629 | ficha 1 verso

4.591/64. c) Conforme R.5/336.395, feito em 08/11/2022, verifica-se que pelo Instrumento Particular com força de escritura pública (Contrato nº 8.7877.1520803-2), datado de 30 de setembro de 2022, a **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada, **DEU EM HIPOTECA O IMÓVEL**, bem como todas as correspondentes acessões que lhe serão acrescidas, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, para garantia de um financiamento no valor de R$39.078.846,15, destinado à construção do SUBCONDOMÍNIO 1, do empreendimento "BURITIS". Selo Digital: 113779391ML001102665XD22L

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Cristiano Floriano Galindo - Substituto
☐ Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada
☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada

Av.2/343.629 Em 14 de novembro de 2022

A presente matrícula foi aberta de ofício, no interesse do serviço, para fração ideal de unidade em construção, nos termos do § 4º do Art. 237-A da Lei 6.015/73. PROTOCOLO Nº 736.189 de 20/10/2022. Selo Digital: 113779391ML001102665XD22L

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Cristiano Floriano Galindo - Substituto
☐ Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada
☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada

Av.03/343.629 Em 27 de janeiro de 2023

Pelo Instrumento Particular com força de escritura (Contrato nº 8.7877.1561225-9), datado de 30 de novembro de 2022, apresentado em formato digital, nos termos do artigo 4º, inciso I, do Provimento 94 do CNJ, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, autorizou o **CANCELAMENTO DA HIPOTECA** mencionada na Av. 01, **tão somente com relação ao imóvel objeto desta matrícula**. PROTOCOLO Nº 745.649 de 13/01/2023.

Selo: 113779331EK001[illegible]

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Cristiano Floriano Galindo - Substituto
☐ Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada
☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada

(continua na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7UMRN-DA5WZ-YMV98-WMPE9

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Código(CNS)Nº 11.377-9

matrícula	ficha
343.629	02

São Paulo, **27 de janeiro de 2023**

R.04/343.629 Em 27 de janeiro de 2023
Pelo Instrumento Particular com força de escritura mencionado na Av.03, **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada, **VENDEU** a **1) NIDIO RAMOS PEREIRA**, brasileiro, solteiro, maior, operador de maquina, RG nº 62.241.356-9-SSP/SP, CPF/MF nº 066.253.856-03, residente e domiciliado em Itaquaquecetuba-SP, na Rua Marcelino Fernandez, nº 362, Vila Monte Belo, e **2) JOANA GONÇALVES PEREIRA**, brasileira, solteira, maior, doméstica, RG nº 38.847.318-6-SSP/SP, CPF/MF nº 357.010.258-02, residente e domiciliada em Itaquaquecetuba-SP, na Rua Antonio Ribeiro Rosa, nº 143, Cidade Kemel, **O IMÓVEL**, pelo valor de R$217.010,91, do qual a importância de R$2.954,00, correspondente ao desconto concedido pelo F.G.T.S.

Selo: 113779321MF00116105QR23N

☐ Francisco Raymundo - Oficial ☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☐ Cristiano Floriano Galindo - Substituto ☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
☐ Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada ☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada

R.05/343.629 Em 27 de janeiro de 2023
Pelo Instrumento Particular com força de escritura mencionado na Av.03, **1) NIDIO RAMOS PEREIRA**, e **2) JOANA GONÇALVES PEREIRA**, solteiros, maiores, já qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** na forma estabelecida pelo artigo 23 da Lei 9.514/97, **O IMÓVEL**, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, pelo valor de R$167.200,00 **(com origem nos Recursos do F.G.T.S./UNIÃO)**, pagável no prazo de 420 meses, por meio de encargos mensais e sucessivos, calculados de acordo com a taxa de juros, sistema de amortização e demais condições constantes do título. Sendo que o valor do imóvel para fins de venda em leilão público (Artigo 24, VI da Lei 9.514/97) é de R$209.000,00.

Selo: 113779321HM00116105SQG23A

☐ Francisco Raymundo - Oficial ☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☐ Cristiano Floriano Galindo - Substituto ☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
☐ Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada ☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7UMRN-DA5WZ-YMV98-WMPE9

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui este documento
CNM: 113779.2.0343629-60 - Pagina: 4/7 - PROT. 863108 - - Erika Cypriano

Av.06/343.629 . Em 29 de julho de 2024.
Conforme R.10, feito nesta data, na Matricula nº 336.395, verifica-se que no terreno condominial foi **instituida** a **SERVIDÃO PERPETUA DE PASSAGEM**, sobre uma faixa de terreno com a área de 982,20m2, em favor da **ELETROPAULO METROPOLITANA ELETRICIDADE DE SÃO PAULO S/A**, CNPJ/ME nº 61.695.227/0001-93, nos termos da escritura datada de 24 de junho de 2024, do 13º Tabelião de Notas desta Capital, livro 5603, fls. 185/254. PROTOCOLO Nº 809.808 de 04/07/2024.

Selo: 113779331UH001595958RC24P
CNM: 113779.2.0343629-60

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada
☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☑ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta

Av.07/343.629 Em 04 de outubro de 2024.
Conforme R.11, feito nesta data, na Matrícula nº 336.395, verifica-se que no terreno condominial foi **instituida** a **SERVIDÃO PERPETUA DE PASSAGEM**, sobre uma faixa de terreno com a área de 409,54m2, em favor da **COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO - SABESP**, CNPJ/MF nº 43.776.517/0001-80, nos termos da escritura datada de 19 de agosto de 2024, do 13º Tabelião de Notas desta Capital, livro 5618, fls. 117/186. PROTOCOLO Nº 819.070 de 11/09/2024. Selo vinculador: 113779391KM001669443RI241

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada
☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☑ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta

Av.08/343.629 Em 26 de fevereiro de 2025.
Pelo instrumento particular datado de 10/01/2025, a **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada, com a anuência da Caixa Econômica Federal, em face da aprovação de projeto modificativo, RETIFICOU, a especificação condominial do empreendimento BURITIS, conforme Av. 12, feita nesta data na matrícula-mãe nº 336.395, que não alteraram as áreas privativas e frações ideais das unidades autônomas, ficando arquivados na pasta

(continua na ficha 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7UMRN-DA5WZ-YMV98-WMPE9
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
343.629	03

CNM: 113779.2.0343629-60
9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Código(CNS)Nº 11.377-9

São Paulo, 26 de fevereiro de 2025

do processo de incorporação, em substituição aos anteriores, o novo memorial de incorporação, a nova minuta da convenção condominial datados de 10/01/2025 e o projeto modificativo, os quais passam a produzir efeitos em substituição aos anteriormente arquivados, ficando RATIFICADA a presente matrícula em todos os demais termos e disposições não alterados pela presente. Protocolo nº 836.214 de 24/01/2025.

Selo: 113779331BC001797029MB25H
CNM: 113779.2.0343629-60

☐ Francisco Raymundo - Oficial ☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta ☐ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada

Av.09/343.629 Em 26 de fevereiro de 2025.

Pelo instrumento particular datado de 10/01/2025, procede-se a presente averbação para ficar consignado que de acordo com o Certificado de Conclusão nº 2024-80695-00 (Processo: 2024-2000585-2), de 22/11/2024 e seu Apostilamento 01 (Processo: 6068.2024/0012996-1) de 20/01/2025. ambos emitidos pela Prefeitura do Município de São Paulo, foi totalmente concluído e instituído em condomínio o empreendimento "BURITIS", ao qual foi concedido o nº 850 da Avenida Adriano Bertozzi, conforme Av.13 e R.14, feitos nesta data na matrícula-mãe nº 336.395, do qual é parte o imóvel da presente matrícula, sendo a convenção condominial também registrada nesta data, no Livro 3 - Registro Auxiliar, desta serventia, ficando em conseqüência cancelado o regime de afetação, mencionado no item "b" da Av. 01, a que estava submetido o empreendimento. **Protocolo nº 836.215 de 24/01/2025.**

Selo: 113779331AT001798519UK251
CNM: 113779.2.0343629-60

☐ Francisco Raymundo - Oficial ☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta ☐ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada

Av.10/343.629 Em 26 de fevereiro de 2025.

Pelo instrumento particular datado de 10/01/2025 e à vista do projeto aprovado da edificação e respectivo alvará, procede-se a presente para consignar que o imóvel enquadra-se na **Categoria de Uso HIS-2**, conforme o

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7UMRN-DA5WZ-YMV98-WMPE9

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui este documento

estabelecido no Decreto Municipal nº 63.130 de 19/01/2024. **Protocolo nº 836.215 de 24/01/2025.**

Selo: 113779331GQ001798520FU254
CNM: 113779.2.0343629-60

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada
☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta

Av.11/343.629 Em 08 de setembro de 2026.

Pelo Instrumento Particular, datado de 26 de agosto de 2026, lavrado nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei 9514/97, complementado pela certidão de decurso do prazo sem purgação da mora, extraída do procedimento de notificação decorrente do Protocolo nº 863.108, feita aos devedores fiduciantes 1) **NIDIO RAMOS PEREIRA**, solteiro, maior, e 2) **JOANA GONÇALVES PEREIRA**, solteira, maior, já qualificados, procede-se a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL** constituída fiduciariamente através do R.05 desta matrícula, em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, pelo valor de R$219.752,70. PROTOCOLO Nº 863.108 de 26/08/2025.

Emolumentos	Estado	Sec. Fazenda	Sinoreg	TJ	ISS	MP	Total
426,46	121,21	82,95	22,44	29,27	8,71	20,47	711,51

Selo: 113779331US002415980GD26B
CNM: 113779.2.0343629-60

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada
☐ Marcello Borghi Raymundo - Substituto
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7UMRN-DA5WZ-YMV98-WMPE9

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP

M.343629 - PROTOCOLO: 863108

A presente certidão foi extraída nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/73, mediante cópia reprográfica do inteiro teor da matrícula nela referida e representa a situação jurídica do imóvel, abrangendo ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, que tenham sido objeto de registro ou averbação. 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 IV, do Decreto 93.240/86. No caso de se tratar de Certidão Digital, o documento eletrônico deverá estar assinado com Certificado Digital ICP - Brasil, devendo ser conservada em meio eletrônico para manutenção de sua validade.

O 27º subdistrito **TATUAPÉ** e o 46º Subdistrito **VILA FORMOSA** pertencem à 9ª Circunscrição Imobiliária desde 21/11/1942, tendo ambos pertencidos anteriormente à 7ª Circunscrição. O Distrito de **ITAQUERA** pertence à 9ª Circunscrição Imobiliária desde 15/05/1939, tendo pertencido anteriormente à 7ª Circunscrição. O 16º Subdistrito **MOOCA** pertenceu à 9ª Circunscrição Imobiliária de 07/10/1939 até 20/11/1942, quando passou à 7ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente também à 7ª Circunscrição. O 26º Subdistrito **VILA PRUDENTE** pertenceu à 6ª Circunscrição Imobiliária de 17/09/1934 até 14/05/1939; à 9ª Circunscrição de 15/05/1939 até 20/11/1942; à 11ª Circunscrição de 21/11/1942 até 31/12/1971 e atualmente pertence a 6ª Circunscrição. O 38º Subdistrito de **VILA MATILDE** pertenceu à 9ª Circunscrição Imobiliária de 21/11/1942 até 31/12/1971, quando passou à 16ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente à 12ª Circunscrição. O distrito de **GUAIANAZES** pertenceu a 9ª Circunscrição Imobiliária de 15/05/1939 até 31/12/1971, quando passou à 7ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente também à 7ª Circunscrição. O Distrito de **SÃO MIGUEL PAULISTA**, do qual foram desmembrados o Distrito de Ermelino Matarazzo (Lei 5.285/59) e o Distrito de Itaim Paulista (Lei 2.343/80), pertenceu à 9ª Circunscrição Imobiliária de 07/10/1939 até 20/11/1942, quando passou à 12ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente à 7ª Circunscrição.

CNM: 113779.2.0343629-60

Emolumentos:	R$: 45,88
Estado:	R$: 13,04
Sec. Fazenda:	R$: 08,92
Registro Civil:	R$: 02,41
Tribunal Justiça:	R$: 03,15
Ministério Público:	R$: 02,20
ISS:	R$: 00,94
Total:	R$: 76,54

São Paulo, 08/09/2026.

.,

Recolhidos pelas guias relativas à semana da expedição.

Para verificar a autenticidade do documento acesse o site:
https://selodigital.tjsp.jus.br

selo: 1137793C3OR002415981NH26N

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7UMRN-DA5WZ-YMV98-WMPE9

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar