lucas_s 708299 02/06/2026 16:08:04 1 CNM 111278.2.0218209-95

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

C N S 11.127 - 8

CNM: 111278.2.0218209-95

São Paulo, 26 de junho de 2023

FICHA COMPLEMENTAR (item 221.1 e seguintes do Cap. XX das NSCGJ/SP)

matrícula	ficha
218.209	01

Ficha complementar:Matr. 174.230/Apto 112 Bloco 1 Subcondomínio 1

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 112, em construção, localizado no 1º Pavimento, do Bloco 1, Subcondomínio 1, do empreendimento imobiliário denominado "MIRANTE PIRITUBA", situado na Avenida José Benedito Mari, nº 30, esquina com a Avenida Paula Ferreira, no 31º Subdistrito - Pirituba, possui a área privativa de 31,420m², área de uso comum de 16,879m² (sendo 9,663m² de área comum coberta e 7,216m² de área comum descoberta), área total edificada de 41,083m², área real total de 48,299m², e fração ideal no solo de 0,001759.

CONTRIBUINTES: 077.436.0001-7, 077.436.0002-5 e 077.436.0003-3 (maior área).

PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA TENDA S/A, CNPJ nº 71.476.527/0001-35, com sede na Rua Boa Vista, 280, 8º e 9º Andar, Centro, nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: R-4 na Matrícula nº 174.230, de 24 de fevereiro de 2023, (incorporação R-5, na Matrícula nº 174.230 de 24 de fevereiro de 2023), deste.

Selo Digital: 111278331104AB0063036623H

Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz

Oficial

AV-1 - REMISSÃO

Averbado em 26 de junho de 2023 - Prenotação nº 630.366 de 19/06/2023

Selo Digital: 111278331104AC0063036623F

Sobre o imóvel desta ficha constam o seguinte registro e averbações na matrícula nº 174.230, deste: a) Conforme registro nº 10, pesa uma HIPOTECA a favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, no valor de R$49.480.757,00, a qual abrange maior área; b) Conforme AV-7, a Incorporação do empreendimento imobiliário denominado "MIRANTE PIRITUBA" foi submetida ao REGIME DE AFETAÇÃO; c) Conforme AV-9, sobre o terreno onde será construído o empreendimento objeto desta, existe uma área de reserva de calçada com 116,13m².

Jefferson Gonçalves Leme

Escrevente Autorizado

continua no verso

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=01515C9A-C37C-4D8F-9A2E-BBCBD0812077

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

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

matrícula 218.209 | ficha 01 verso | CNM: 111278.2.0218209-95

AV-2 - DESLIGAMENTO DA HIPOTECA
Averbado em 26 de junho de 2023 - Prenotação nº 630.366 de 19/06/2023
Selo Digital: 1112783311O4AE0063036623B
Do instrumento particular referido no registro nº 3, desta ficha, a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, desligou da garantia hipotecária registrada sob nº 10 na Matrícula nº 174.230, deste, remida na AV-1, desta ficha, a fração ideal de 0,001759 do terreno vinculada ao APARTAMENTO nº 112, localizado no 1º pavimento do Bloco 1, Subcondomínio 1, do condomínio (em construção). Valor R$165.487,48.
Jefferson Gonçalves Leme
Escrevente Autorizado

R-3 - VENDA E COMPRA
Registrado em 26 de junho de 2023 - Prenotação nº 630.366 de 19/06/2023
Selo Digital: 1112783211O4AF0063036623B
Por instrumento particular datado de 26 de maio de 2023, na forma das Leis nºs 4.380/64 e 9.514/97, e do Programa Nacional de Habitação Popular integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, conforme Medida Provisória nº 1.162/2023, a proprietária CONSTRUTORA TENDA S/A, já qualificada, transmitiu a SEBASTIÃO CLAUDIO SEVERINO, brasileiro, solteiro, pedreiro, RG nº 23.183.630-2-SSP/SP, CPF nº 176.604.558-85, residente e domiciliado na Rua Benedito Gama Ricardo, 78, Jardim Libano, nesta Capital, a fração ideal de 0,001759 do terreno vinculada ao APARTAMENTO nº 112, localizado no 1º pavimento do Bloco 1, Subcondomínio 1, do condomínio (em construção), pelo preço de R$23.173,20 sendo as importâncias de R$71.291,00 paga com recursos próprios, de R$2.919,34 obtida pelo levantamento do FGTS e de R$3.604,00 por desconto concedido pelo FGTS. - Valor total da aquisição R$219.146,56 (Fração e Benfeitoria).
Jefferson Gonçalves Leme
Escrevente Autorizado

R-4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
Registrado em 26 de junho de 2023 - Prenotação nº 630.366 de 19/06/2023

continua na ficha 02

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=01515C9A-C37C-4D8F-9A2E-BBCBD0812077
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br/
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

lucas_s 708299 02/06/2026 16:08:04 3 CNM 111278.2.0218209-95

Selo Digital: 1112783211O4B000630366234

Do instrumento particular referido no registro nº 3, desta ficha, o proprietário alienou fiduciariamente, a fração ideal de 0,001759 do terreno vinculada ao APARTAMENTO nº 112, localizado no 1º pavimento do Bloco 1, Subcondomínio 1, do condomínio (em construção), transferindo a sua propriedade resolúvel à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília - DF, para a garantia da dívida no valor de R$141.332,22, pagável no prazo de 327 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 público leilão é de R$233.000,00 (Artigo 24, VI, da Lei nº 9.514/97).

Jefferson Gonçalves Leme

Escrevente Autorizado

AV-5 - REMISSÃO

Averbado em 11 de novembro de 2025 - Prenotação nº 696.258 de 15/10/2025

Selo Digital: 1112783311280D0069625825Q

Sobre o imóvel desta ficha constam as seguintes averbações: **a**) Conforme AV-14 na matrícula nº 174.230, deste, o imóvel desta ficha atualmente acha-se cadastrado pelo contribuinte nº 077.436.0221-4 (maior área); **b**) Conforme AV-16 da citada matrícula, consta que a área correta da faixa de terreno reservada para alargamento de passeio, constante da AV-1, desta ficha é de 134,62m²; e **c**) Conforme AV-17 da citada matrícula, consta que o imóvel objeto desta ficha está enquadrado como Habitação de Interesse Social - **HIS 1**, destinadas apenas às famílias com renda mensal de até 3 (três) salários mínimos ou até 0,5 (meio) salário mínimo per capita mensal, durante o prazo de 10 anos, contados da expedição do certificado de conclusão da obra, conforme regime jurídico específico previsto nos arts. 46 e 47 da Lei Municipal nº 16.050/2014 e legislação subsequente.

Jefferson Gonçalves Leme

Escrevente Autorizado

continua no verso

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=01515C9A-C37C-4D8F-9A2E-BBCBD0812077

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

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

matrícula 218.209 | ficha 02 verso | CNM: 111278.2.0218209-95

AV-6/218.209 - TRANSFORMAÇÃO DA FICHA
Averbado em 11 de novembro de 2025 - Prenotação nº 696.258 de 15/10/2025
Selo Digital: 11127831112A5300696258255
Conforme Instrumento Particular de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio, com Atribuição de Unidades, datado de 14 de outubro de 2025, verifica-se que tendo em vista a conclusão das obras, conforme AV-18 e Instituição de Condomínio, conforme o R-19 na matrícula nº 174.230, deste, do empreendimento denominado "MIRANTE PIRITUBA", que recebeu o nº 30 da Rua José Benedito Mari, esta ficha passa a constituir a matrícula nº 218.209, que corresponde ao APARTAMENTO nº 112, localizado no 1º Pavimento, do Bloco 1, do Subcondomínio 1.
Jefferson Gonçalves Leme
Escrevente Autorizado

R-7/218.209 - ATRIBUIÇÃO
Registrado em 11 de novembro de 2025 - Prenotação nº 696.258 de 15/10/2025
Selo Digital: 11127832112C8A0069625825I
Conforme Instrumento Particular de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio, com Atribuição de Unidades, datado de 14 de outubro de 2025, o APARTAMENTO nº 112, localizado no 1º Pavimento, do Bloco 1, do Subcondomínio 1, integrante do "MIRANTE PIRITUBA", foi atribuído à SEBASTIÃO CLAUDIO SEVERINO, já qualificado no R-3 desta matrícula, pelo valor de R$195.973,36, o qual encontra-se alienado fiduciariamente, conforme R-4, desta matrícula, ficando em consequência extinto o regime de afetação remido na AV-1.
Jefferson Gonçalves Leme
Escrevente Autorizado

AV-8/218.209 - ALTERAÇÃO DE CONTRIBUINTE
Averbado em 02 de junho de 2026 - Prenotação nº 708.299 de 06/03/2026
Selo Digital: 11127833114F9D00708299268

continua na ficha 03

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=01515C9A-C37C-4D8F-9A2E-BBCBD0812077
Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br/ saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado .onr

Registro de Imóveis do Brasil

16º Registro de Imóveis de São Paulo - SP

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
218.209	03

CNM - 111278.2.0218209.95
São Paulo, 02 de junho de 2026

Conforme requerimento datado de 25 de maio de 2026, e Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel emitida em 27 de maio de 2026, pela Prefeitura do Município de São Paulo, o imóvel desta matrícula, atualmente acha-se cadastrado pelo contribuinte nº 077.436.0221-4 maior área.
Julie Aparecida Dovigue de Menezes
Escrevente Autorizada

AV-9/218.209 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA
Averbado em 02 de junho de 2026 - Prenotação nº 708.299 de 06/03/2026
Selo Digital: 1112783311 4F9E00708299266
Conforme requerimento datado de 25 de maio de 2026, instruído com a notificação feita ao fiduciante SEBASTIÃO CLAUDIO SEVERINO, já qualificado, 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 da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL- CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04 com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4 Lotes 3/4, em Brasília-DF. Valor R$242.947,69.
Julie Aparecida Dovigue de Menezes
Escrevente Autorizada

**** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO****
**** VIDE CERTIDÃO NO VERSO ****

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=01515C9A-C37C-4D8F-9A2E-BBCBD0812077

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br/
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
.onr

218.209

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 708299

Certifico e dou fé que a presente certidão foi extraida nos termos do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6015/73 e representa a situação jurídica do imóvel de nº **218209**, 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, 02 de junho de 2026

(ASSINADO DIGITALMENTE)

Dora Maria 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 Munícipio 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: 1112783C311C080070829926G

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=01515C9A-C37C-4D8F-9A2E-BBCBD0812077

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

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado