Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
373.272	1

São Paulo,

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Código(CNS)Nº 11.377-9
CNM: 113779.2.0373272-80
12 de setembro de 2024

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº **1408**, localizado no 14º pavimento do **SUBCONDOMÍNIO 2 - BLOCO 02** do empreendimento **"VIVA SÃO MIGUEL"**, situado na Rua Doutor Mario Moura, nº. 47, no **DISTRITO DE ITAQUERA**, possuindo: área privativa de 31,200m², área de uso comum de 17,766m² (sendo 9,605m² de área comum coberta e 8,161m² de área comum descoberta), área total edificada de 40,805m², área real total de 48,966m², e fração ideal no solo de 0,002710.

PROPRIETÁRIA: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ nº 09.625.762/0001-58, com sede nesta Capital na Rua Boa Vista nº 280, 8º e 9º andares, Centro, CEP 01014-908.

REGISTRO ANTERIOR: R.10 na matrícula nº 77.930; R.11 na matrícula nº 77.931; R.11 na matrícula nº 77.932; feitos em 04/12/2019 (aquisição do terreno condominial); matrícula nº 324.468 (fusão e desdobro); e R.2, feito em 12/06/2024, na matrícula 370.396 (incorporação imobiliária), todos deste Registro de Imóveis.

CONTRIBUINTE: 114.328.0345-9 (maior área).

Selo Digital: 113779391RC001643862DH24G

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Camilla Bartutic Rocha Colombini - Substituta
☐ José Renato de Freitas Natini - Substituto
☐ Dagenila M. de S. Zambelli - Substituta

Av.1/373.272 Em 12 de setembro de 2024.

Procede-se à presente averbação, por remissão, para constar: a) Av.1/370.396, de 12/06/2024, que o imóvel, em maior área, encontra-se CONTAMINADO, sob investigação, conforme Termo de Área Contaminada emitido em 13/03/2024 pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, nos autos do processo CETESB nº 04138/2020-56; b) Av.3/370.396, de 12/06/2024, a existência de uma faixa de terreno não edificável, com 516,57m², necessária para o alargamento do passeio, nos termos da alínea "a" do inciso V do artigo 13, do Decreto Municipal 59.885/20; c) Av.5/370.396, de 12/06/2024, o **REGIME DE AFETAÇÃO**, pelo qual o terreno e as acessões e todos os demais bens e direitos vinculados à incorporação, constituem patrimônio

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BJZ74-229GM-XDZWF-NZTMJ

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: 113779.2.0373272-80 - Pagina: 2/6 - PROT. 900855 - - Camila Souza

matrícula 373.272 | ficha 1 verso | CNM: 113779.2.0373272-80

destinado à sua consecução, nos termos do artigo 31-A e seguintes da Lei 4.591/64; d) R.6/370.396, de 12/08/2024, feito por meio de Instrumento Particular com força de escritura pública (Contrato nº 8.7877.2050792-1), de 04/07/2024, a **HIPOTECA DO IMÓVEL**, em maior área, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, para garantia de um financiamento no valor de R$17.362.881,44, destinado à construção do **Modulo I**, relativo ao **SUBCONDOMÍNIO 02 - "BLOCO 2"**, do empreendimento **"VIVA SÃO MIGUEL"**. Selo Digital: 113779391RC001643862DH24G.

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

Av.2/373.272 Em 12 de setembro de 2024.
Para os fins do Decreto Municipal nº 63.130/2024, consta que o imóvel enquadra-se na categoria de uso Habitação de Interesse Social - HIS-2. Selo Digital: 113779391RC001643862DH24G

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

Av.3/373.272 Em 12 de setembro de 2024.
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 818.696 de 09/09/2024. Selo Digital: 113779391RC001643862DH24G.

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

Av.04/373.272 Em 12 de dezembro de 2024.
Procedo esta averbação para ficar consignado que conforme Av.12/370.396, feita nesta data, o terreno onde está edificado o empreendimento denominado **Viva São Miguel**, do qual o apartamento objeto desta matrícula é parte integrante, **esteve contaminado e foi considerado reabilitado para uso residencial**, sem a necessidade do estabelecimento de medidas de intervenção e controle institucional.- **Protocolo nº 829.759 de 28/11/2024.**

Selo: 1137793E1PI001733558HE242
CNM: 113779.2.0373272-80

(continua na ficha 02)

☐ Francisco Raymundo - Oficial ☑ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BJZ74-229GM-XDZWF-NZTMJ
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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BJZ74-229GM-XDZWF-NZTMJ

CNM: 113779.2.0373272-80

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 373.272 | ficha 02

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

São Paulo, 24 de setembro de 2025

Av.05/373.272 Em 24 de setembro de 2025
Pelo Instrumento Particular com força de escritura pública (Contrato nº 8.7877.2453189-4), datado de 28 de agosto de 2025, apresentado em formato digital nos termos do Art. 208, §1º, I, do Provimento CNJ nº 149/2023, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, autorizou o **CANCELAMENTO DA HIPOTECA** mencionada na Av.1, **tão somente com relação a fração ideal do terreno do imóvel**. PROTOCOLO Nº 865.625 de 11/09/2025.

Selo: 113779331TC001999309CF25A
CNM: 113779.2.0373272-80

☐ 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

R.06/373.272 Em 24 de setembro de 2025
Pelo Instrumento Particular mencionado na Av.05, **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, CNPJ nº 09.625.762/0001-58, já qualificada, **VENDEU** a **JEFFERSON PINHEIRO FERREIRA PINTO**, brasileiro, solteiro, maior, zelador, RG nº 47.303.939-4-SSP/SP, CPF/MF nº 388.684.398-08, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Pão de Acúcar, nº 197, **A FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO DO IMÓVEL**, pelo valor de R$21.680,00, que somado às benfeitorias resulta em um valor total de R$224.249,07, do qual a importância de R$5.084,00, correspondente ao desconto concedido pelo F.G.T.S.União e R$16.000,00 valor da subvenção FPHIS.

Selo: 113779321WJ001999310TQ25G
CNM: 113779.2.0373272-80

☐ 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

R.07/373.272 Em 24 de setembro de 2025
Pelo Instrumento Particular mencionado na Av.05, **JEFFERSON PINHEIRO FERREIRA PINTO**, solteiro, maior, já qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** na forma estabelecida pelo artigo 23 da Lei 9.514/97, **A FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO DO IMÓVEL**, 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, pelo valor de R$178.504,98 **(com**

(continua no verso)

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: 113779.2.0373272-80 - Pagina: 4/6 - PROT. 900855 - - Camila Souza

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$252.000,00.

Selo: 113779321UB00199311SS25J
CNM: 113779.2.0373272-80

☐ 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.08/373.272 Em 14 de janeiro de 2026.

Pelo requerimento/instrumento particular datado de 18/12/2025, procede-se a presente averbação para ficar consignado que de acordo com o Certificado de Conclusão Total nº 59232-25-SP-CCE (Processo SEI: 1020.2025/0020497-8), publicado em 12/12/2025, pela Prefeitura do Município de São Paulo, foi totalmente concluído e instituído em condomínio o empreendimento "VIVA SÃO MIGUEL", conforme Av.13 e R.14, feitos nesta data na matrícula nº 370.396, do qual é parte o imóvel da presente matrícula. A convenção condominial está sendo registrada nesta data no Livro 3 - Registro Auxiliar, desta serventia. **Protocolo nº 879.306 de 19/12/2025.**

Selo: 113779331AE002135711AV267
CNM: 113779.2.0373272-80

☐ Francisco Raymundo - Oficial ☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☐ Marcello Borghi Raymundo - Substituto ☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada

R.09/373.272 Em 14 de janeiro de 2026

Pelo mesmo instrumento particular datado de 18/12/2025 e requerimento da mesma data referente a atribuição das unidades autônomas do empreendimento "VIVA SÃO MIGUEL" seus condôminos de mútuo e comum acordo para fins do cumprimento da obrigação da incorporadora TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, já qualificada, de entregar as obras contratadas, procederam a **ATRIBUIÇÃO** das benfeitorias, de forma que em correspondência à fração ideal adquirida a unidade objeto da presente passa a

(continua na ficha 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BJZ74-229GM-XDZWF-NZTMJ

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 373.272 | ficha 03

CNM: 113779.2.0373272-80
9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Código(CNS)Nº 11.377-9

São Paulo, 14 de janeiro de 2026

pertencer com exclusividade ao(s) adquirente(s) já qualificado(s). **Protocolo nº 879.306 de 19/12/2025.**

Selo: 113779321KQ002135712JT265
CNM: 113779.2.0373272-80

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☑ Marcello Borghi Raymundo - Substituto
☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada

Av.10/373.272 Em 15 de setembro de 2026

Pelo Instrumento Particular, datado de 31 de agosto de 2026, e da Certidão de Dados Cadastrais emitida via *internet* pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel desta matrícula é tributado atualmente pelo **CONTRIBUINTE nº 114.328.0804-3**. PROTOCOLO Nº 900.855 de 13/05/2026.

Emolumentos	Estado	Sec. Fazenda	Sinoreg	TJ	ISS	MP	Total
24,01	6,82	4,67	1,26	1,65	0,49	1,15	40,05

Selo: 113779331VI002427396SN26H
CNM: 113779.2.0373272-80

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

Av.11/373.272 Em 15 de setembro de 2026.

Pelo Instrumento Particular mencionado na Av.10, 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 900.855, feita ao devedor fiduciante **JEFFERSON PINHEIRO FERREIRA PINTO**, solteiro, maior, já qualificado, procede-se a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL** constituída fiduciariamente através do R.07 desta matrícula, em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, pelo valor de R$255.822,00.

Emolumentos	Estado	Sec. Fazenda	Sinoreg	TJ	ISS	MP	Total
444,25	126,26	86,41	23,38	30,49	9,07	21,32	741,18

Selo: 113779331JR002427400CR26N
CNM: 113779.2.0373272-80

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
☐ 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/BJZ74-229GM-XDZWF-NZTMJ

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.373272 - PROTOCOLO: 900855

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: 113779.2.0373272-80

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, 15/09/2026.

.,

Recolhidos pelas guias relativas à semana da expedição.

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

selo: 1137793C3NT002427401XO26C

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BJZ74-229GM-XDZWF-NZTMJ

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