



Valide aqui
este documento

CNM: 113779.2.0380711-73 - Pagina: 1/4 - PROT. 875695 - - Erika Cypriano

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
380.711

ficha
1

São Paulo,

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

CNM: 113779.2.0380711-73
20 de janeiro de 2025

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 2205, localizado no 22º pavimento do "BLOCO 03 - SUBCONDOMÍNIO 3" do condomínio "VIVA SAPOPEMBA", situado na Rua Clenio Wanderley, nº 80, no DISTRITO DE ITAQUERA, possuindo: área privativa de 35,035m²; área de uso comum de 30,250m² (sendo 12,466m² em área coberta e 17,784m² em área descoberta) incluso o direito de uso de uma vaga indeterminada para auto de passeio; área total edificada de 47,501m²; perfazendo a área real total de 65,285m²; correspondendo uma fração ideal no solo de 0,1752%.

PROPRIETÁRIO: LUIS MIGUEL OLIVEIRA DE ANDRADE, brasileiro, solteiro, maior, gerente, RG nº 47.674.971-SSP/SP, CPF/MF nº 434.448.588-25, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Mar de Rosas, nº 95, Conjunto Promorar Sapopemba.

REGISTROS ANTERIORES: Registro Ato: 895 (22/04/2022) (aquisição da fração ideal de terreno); e Registro Ato 1803 (instituição condominial), feito nesta data, ambos na Matrícula nº 288.516 deste Registro de Imóveis.

CONTRIBUINTE: 153.135.0003-0 (maior área).

Selo Digital: 113779391XF001760792XD25K

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta

☒ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☐ Degenilda M. de S. Zambelli - Substituta

Av.1/380.711

Em 20 de janeiro de 2025.

Procede-se à presente averbação, por remissão, para constar que conforme Registro Ato: 896 (22/04/2022)/288.516: O **IMÓVEL** é objeto de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, para garantia do valor de R\$165.419,46. Selo Digital: 113779391XF001760792XD25K

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta

☒ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☐ Degenilda M. de S. Zambelli - Substituta

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C5Z2P-ZHMR6-9BVNV-Y6A5F>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar.

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

CNM: 113779.2.0380711-73 - Pagina: 2/4 - PROT. 875695 - - Erika Cypriano

matrícula

380.711

ficha

1

verso

CNM: 113779.2.0380711-73

R.2/380.711 Em 20 de janeiro de 2025
Pelo instrumento particular de 11 de dezembro de 2024, de Instituição do Condomínio "VIVA SAPOPEMBA", os condôminos, juntamente com a incorporadora CONSTRUTORA TENDA S/A., CNPJ/MF nº 71.476.527/0001-35, procederam a ATRIBUIÇÃO das benfeitorias, de forma que a unidade da presente passa a pertencer com exclusividade ao(s) proprietário(s) qualificados na abertura, em correspondência à fração ideal adquirida no Registro Ato: 895 (22/04/2022)/288.516 (valor total R\$206.774,51, valor da fração R\$16.819,95, valor da atribuição R\$189.954,56). PROTOCOLO Nº 831.719 de 13 de dezembro de 2024. Selo Digital: 113779391XF001760792XD25K

☐ Francisco Raymundo - Oficial

☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta

☒ José Renato de Freitas Nalini - Substituto

☐ Degenia M. de S. Zambelli - Substituta

Av.3/380.711 Em 20 de janeiro de 2025.
Pelo instrumento particular mencionado na Av.02, à vista do projeto aprovado da edificação e respectivo alvará, e nos termos estabelecido no Decreto Municipal nº 63.130/2024, consta que o imóvel enquadra-se na categoria de uso Habitação de Mercado Popular - HMP. Selo Digital: 113779391XF001760792XD25K

☐ Francisco Raymundo - Oficial

☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta

☒ José Renato de Freitas Nalini - Substituto

☐ Degenia M. de S. Zambelli - Substituta

Av.4/380.711 Em 20 de janeiro de 2025.
A presente matrícula foi aberta em atenção ao instrumento particular de 11 de dezembro de 2024. PROTOCOLO Nº 831.719 de 13 de dezembro de 2024. Selo Digital: 113779391XF001760792XD25K

☐ Francisco Raymundo - Oficial

☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta

☒ José Renato de Freitas Nalini - Substituto

☐ Degenia M. de S. Zambelli - Substituta

Av.05/380.711 Em 24 de julho de 2026
Pelo Instrumento Particular, datado de 06 de julho 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

(continua na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C5Z2P-ZHMR6-9BVNV-Y6A5F>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

CNM: 113779.2.0380711-73 - Pagina: 3/4 - PROT. 875695 - - Erika Cypriano

LIVRO Nº 2 --REGISTRO
GERAL

matrícula
380.711

ficha
02

São Paulo,

CNM: 113779.2.0380711-73
9º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Código(CNS)Nº 11.377-9
24 de julho de 2026

atualmente pelo **CONTRIBUINTE nº 153.135.0709-4**. PROTOCOLO
Nº 875.695 de 24/11/2025.

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

Selo: 113779331AP002364042OS26Q
CNM: 113779.2.0380711-73

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

Av.06/380.711 Em 24 de julho de 2026.
Pelo Instrumento Particular mencionado na
Av.05, 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 875.695, feita ao
devedor fiduciante **LUIS MIGUEL OLIVEIRA DE ANDRADE**,
solteiro, maior, já qualificado, procede-se a **CONSOLIDAÇÃO
DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL** constituída fiduciariamente
conforme R.896 da matrícula 288.516, mencionada na Av.1
desta matrícula, em nome da credora fiduciária **CAIXA
ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, pelo valor de
R\$229.906,50.

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

Selo: 113779331PK002364043HL26J
CNM: 113779.2.0380711-73

- ☐ Francisco Raymundo - Oficial
- ☐ Camilla Bartulic R. 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/C5Z2P-ZHMR6-9BVNV-Y6A5F>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento.

CNM: 113779.2.0380711-73 - Página 4/4 - PROT. 875695 - Erika Cypriano

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

M.380711 - PROTOCOLO: 875695

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: 113779.2.0380711-73

Emolumentos:	R\$: 45,88	São Paulo, 24/07/2026.
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	Recolhidos pelas guias relativas à semana da expedição.

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



selo: 1137793C3RY002364044YN26U

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C5Z2P-ZHMR6-9BVNV-Y6A5F>