



Valide aqui
este documento

CNM: 111294.2.0072588-62

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

CNS 11.129-4

matrícula
72.588

ficha
01

São Paulo,

IMÓVEL: O apartamento nº 1805, localizado no 18º pavimento da Torre A – Esmeralda, do “Residencial Tom Penha” (em construção), situado na Avenida Tarumã, nº 505, no 41º Subdistrito – Cangaíba, contendo a área total privativa de 33,250 metros quadrados, área de uso comum de 18,811 metros quadrados, **sem direito ao uso de vaga na garagem coletiva do condomínio**, perfazendo a área total de 52,061 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0022542.

Contribuinte: 059.277.0003-9/0035-7 (A.M.)

PROPRIETÁRIA: JURUENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 20.147.822/0001-07, com sede nesta Capital, na Rua dos Pinheiros, nº 870, 8º andar, conjunto 84, sala L, Pinheiros.

REGISTROS ANTERIORES: R.15/M.2.013, R.10/M.37.864, R.10/M.37.865, R.10/M.37.866, feitos em 07 de agosto de 2018 (Matrícula nº 70.164 de 26 de dezembro de 2018 e 70.386 de 21 de maio de 2019), todos deste Oficial de Registro.

Olívia Claudio Machado
Escrevente Autorizada

(Selo: 1112943E1000000742730019X)

Luciane Rosa Falcade
Escrevente Autorizada

AV.01/M. 72.588 , em 13 de novembro de 2019

Prenotação nº 227.902, de 11 de outubro de 2019

Procede-se à presente averbação para constar que: a) da averbação feita sob nº 04, na matrícula nº 70.164 (AV.01 – item 2 na matrícula 70.386) deste Oficial de Registro de Imóveis, a incorporadora JURUENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., já qualificada, submeteu a Incorporação Imobiliária do empreendimento denominado “Residencial Tom Penha”, ao REGIME DE

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/P7GLW-JLZZY-GHPPY-95M45>

M. 70.386/Ap. 1805 – Torre A





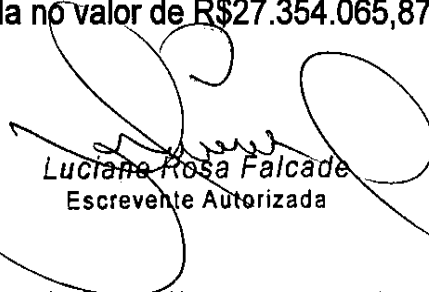
Valide aqui
este documento

matrícula
72.588

ficha
01
verso

PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO, nos termos do art. 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64; e b) do registro feito sob nº 02, na matrícula anterior nº 70.386, a fração ideal correspondente ao imóvel desta, juntamente com as frações ideais correspondentes às 391 futuras unidades distribuídas nas torres designadas A e B, que integram o empreendimento denominado "**Residencial Tom Penha**", foi **hipotecada** à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida no valor de R\$27.354.065,87.


Olivia Claudio Machuca
Escrevente Autorizada

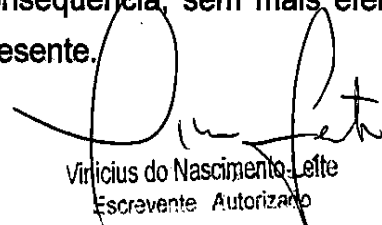

Luciane Rosa Falcade
Escrevente Autorizada

(Selo: 1112943E1000000742730119V)

AV.02/M. 72.588 , em 06 de outubro de 2020

Prenotação nº 234.436, de 06 de agosto de 2020

Nos termos do instrumento particular datado de 24 de julho de 2020, com força de escritura pública na forma das Leis nºs 4.380/64, 5.049/66, 9.514/97 e 11.977/09, a credora, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, autorizou o **desligamento** da fração ideal correspondente a 0,0022542 do terreno, vinculada ao apartamento objeto desta matrícula, do registro de hipoteca feito sob o nº 02, na matrícula anterior nº 70.386, ficando, em consequência, sem mais efeito o item "b" da averbação feita sob o nº 01 na presente.


Viricius do Nascimento Leite
Escrevente Autorizada


Luciane Rosa Falcade
Escrevente Autorizada

(Selo: 111294331000000742730220W)

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/P7GLW-JLZZY-GHPPY-95M45>

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

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

CNS 11.129-4

ju

matrícula

72.588

ficha

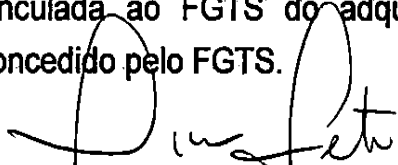
02

São Paulo,

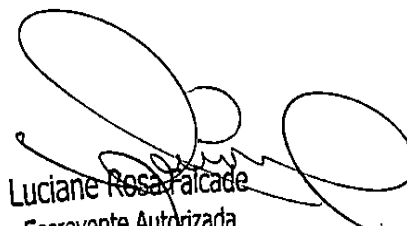
R.03/M. 72.588 , em 06 de outubro de 2020

Prenotação nº 234.436, de 06 de agosto de 2020

Nos termos do instrumento particular mencionado na AV.02 supra, a proprietária, JURUENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., já qualificada, **vendeu** a fração ideal correspondente a 0,0022542 do terreno, vinculada ao apartamento objeto desta matrícula, a RONALDO DOS SANTOS ARAUJO FILHO, RG nº 640603269-SP, CPF nº 092.900.134-60, brasileiro, solteiro, maior, encarregado de monitoramento, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Joaquim Vaz, nº 22, Vila Marieta, pelo valor de R\$12.848,84. Foi emitida em nome da transmitente a certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, código de controle nº A488.B733.86F2.9DDF, em 26 de agosto de 2020, por meio do sistema informatizado da Receita Federal do Brasil, que abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" a "d" do parágrafo único do artigo nº 11, da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991. Consta do título que o valor total correspondente a fração ideal do terreno e a unidade a ser edificada é de R\$176.000,00, do qual R\$14.898,75 foi pago com recursos oriundos da conta vinculada ao FGTS do adquirente, e R\$1.342,00 sob forma de desconto concedido pelo FGTS.


Vinicius do Nascimento Leite
Escrevente Autorizado

(Selo: 111294321000000742730320W)


Luciane Rosa Falcade
Escrevente Autorizada

R.04/M. 72.588 , em 06 de outubro de 2020

Prenotação nº 234.436, de 06 de agosto de 2020

Nos termos do instrumento particular mencionado na AV.02 supra, o proprietário, RONALDO DOS SANTOS ARAUJO FILHO, solteiro, maior, já qualificado, **alienou fiduciariamente** a fração ideal correspondente a

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/P7GLW-JLZZY-GHPPY-95M45>

M.70.386/Ap.1805 - Torre A

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



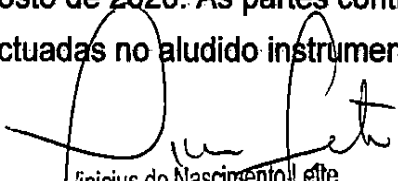
Valide aqui
este documento

matrícula
72.588

ficha
02

verso

0,0022542 do terreno, vinculada ao apartamento objeto desta matrícula, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, para garantia da dívida decorrente do financiamento concedido segundo as normas do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) - Programa Minha Casa Minha Vida, no valor de R\$118.383,09, que deverá ser paga por meio de 360 parcelas mensais e sucessivas, calculadas em conformidade com o Sistema de Amortização Price, à taxa anual de juros nominal de 6,5000%, e efetiva de 6,6971%, reajustáveis na forma constante do título, correspondendo a primeira delas a R\$773,60, já incluídos juros e demais encargos, com vencimento previsto para o dia 23 de agosto de 2020. As partes contratantes ficaram subordinadas a outras cláusulas pactuadas no aludido instrumento.


Vinicius do Nascimento Leite
Escrevente Autorizado

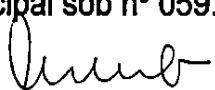
(Selo: 111294321000000742730420U)


Luciane Rosa Falcade
Escrevente Autorizada

AV.05/M.72.588, em 19 de agosto de 2021

Prenotação nº 246.649, de 03 de agosto de 2021

Procede-se à presente averbação para constar que conforme se verifica da AV.05, na matrícula anterior nº 70.386, a fração ideal correspondente à futura unidade objeto desta, juntamente com as frações ideais correspondentes às futuras unidades que integram o empreendimento denominado "Residencial Tom Penha", acham-se, atualmente, inscritas em área maior no cadastro municipal sob nº 059.277.0038-1.


Maria Cristina Claudic
Escrevente Substituta

(Selo: 111294321000000742730521Q)

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/P7GLW-JLZZY-GHPPY-95M45>

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

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

matrícula
72.588

ficha
03

CNS 11.129-4

São Paulo, 19 de agosto de 2021

AV.06/M.72.588, em 19 de agosto de 2021

Prenotação nº 246.649, de 03 de agosto de 2021

Em razão de ter sido averbada a construção do conjunto denominado "RESIDENCIAL TOM PENHA", e registrada a instituição do respectivo condomínio (AV.07 e R.08/M.70.386), esta ficha passa a constituir a matrícula nº 72.588, tendo por objeto o apartamento 1805, localizado no 18º Pavimento da Torre A.

Maria Cristina Claudio
Escrevente Substituta

(Selo: 111294321000000742730621O)

R.07/M.72.588, em 19 de agosto de 2021

Prenotação nº 246.649, de 03 de agosto de 2021

Nos termos do instrumento particular de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio firmado nesta Capital, em 27 de julho de 2021, procede-se ao presente registro para constar que foi atribuído a RONALDO DOS SANTOS ARAUJO FILHO, solteiro, maior, já qualificado, o apartamento objeto desta, vinculado à fração ideal por ele adquirida no registro nº 03; alienado fiduciariamente à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, nos termos do registro nº 04.

Maria Cristina Claudio
Escrevente Substituta

(Selo: 111294321000000742730721M)

AV.08/M.72.588, em 19 de agosto de 2021

Prenotação nº 246.649, de 03 de agosto de 2021

Procede-se à presente averbação, nos termos do artigo 31-E, inciso I, da Lei nº 4.591/64, para constar que fica extinto o regime de patrimônio de afetação

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/P7GLW-JLZZY-GHPPY-95M45>

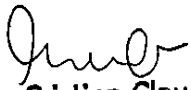




Valide aqui
este documento

matrícula 72.588	ficha 03
verso	

sobre o imóvel objeto desta matrícula, ficando, em consequência, sem mais efeito o item "a" da averbação feita sob nº 01 na presente.

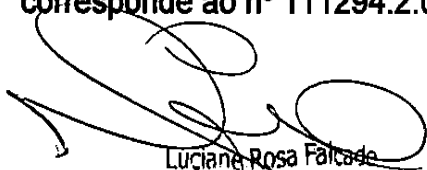

Maria Cristina Claudic
Escrevente Substituta

(Selo: 111294321000000742730821K)

AV.09/M.111294.2.0072588-62, em 06 de fevereiro de 2026

Prenotação nº 310.197, de 26 de janeiro de 2026

Nos termos do parágrafo único do artigo 2º do Provimento nº 143, de 25 de abril de 2023, do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, procede-se à presente averbação para constar que o Código Nacional de Matrícula (CNM) da presente corresponde ao nº 111294.2.0072588-62.

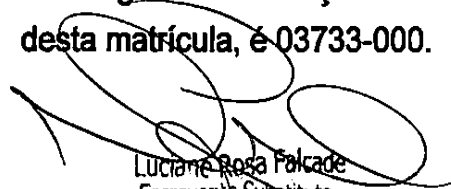

Luciane Rosa Falcade
Escrevente Substituta

(Selo: 1112943310000000837683426T)

AV.10/M.111294.2.0072588-62, em 06 de fevereiro de 2026

Prenotação nº 310.197, de 26 de janeiro de 2026

Nos termos do inciso IV e do parágrafo 1º, letra "a", do artigo 440-AQ, Seção I do Capítulo IX, do Provimento nº 195, de 03 de junho de 2025, do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, procede-se à presente averbação para constar que o Código de Endereçamento Postal (CEP), correspondente ao imóvel objeto desta matrícula, é 03733-000.


Luciane Rosa Falcade
Escrevente Substituta

(Selo: 1112943310000000837683526R)

Continua na ficha 04

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/P7GLW-JLZZY-GHPPY-95M45>





Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

25

matrícula (CNM)

111294.2.0072588-62

ficha

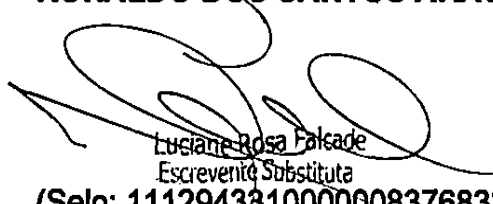
04

São Paulo, 06 de fevereiro de 2026

AV.11/M.111294.2.0072588-62, em 06 de fevereiro de 2026

Prenotação nº 310.197, de 26 de janeiro de 2026

Nos termos da certidão de penhora expedida em 23 de janeiro de 2026, pelo Juízo de Direito do 1º Ofício Cível do Foro Regional de Penha de França, desta Capital, recepcionada eletronicamente, extraída dos autos nº 10164810320238260006, da ação de execução civil, ajuizada pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TOM PENHA.**, inscrito no CNPJ sob nº 44.273.859/0001-40; em face de **RONALDO DOS SANTOS ARAUJO FILHO**, CPF nº 092.900.134-60, procede-se à presente averbação para constar que os **direitos** sobre o imóvel objeto desta matrícula de titularidade do executado **RONALDO DOS SANTOS ARAUJO FILHO**, foram penhorados na aludida ação, nos termos do auto lavrado em 04 de fevereiro de 2025, para garantia da execução da dívida no valor de R\$14.118,50, tendo sido nomeado depositário, **RONALDO DOS SANTOS ARAUJO FILHO**.

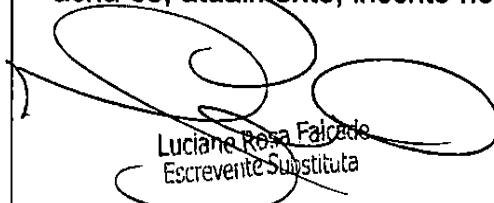

Luciane Rosa Falcade
Escrevente Substituta

(Selo: 111294331000000837683226X)

AV.12/M.111294.2.0072588-62, em 19 de junho de 2026

Prenotação nº 291.311, de 24 de setembro de 2024

Nos termos do requerimento da credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, firmado na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, em 09 de junho de 2026, recepcionado eletronicamente, e à vista da certidão de dados cadastrais do imóvel IPTU - 2026, emitida por meio do sistema informatizado da Prefeitura desta Capital, em 11 de junho de 2026, procede-se à presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula **acha-se, atualmente**, inscrito no cadastro municipal sob nº 059.277.0179-5.


Luciane Rosa Falcade
Escrevente Substituta

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/P7GLW-JLZZY-GHPPY-95M45>

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

matrícula (CNM)

111294.2.0072588-62

ficha

04

-verso-

(Selo: 111294331000000841289026A)

AV.13/M.111294.2.0072588-62, em 19 de junho de 2026

Prenotação nº 291.311, de 24 de setembro de 2024

Nos termos do requerimento mencionado na AV.12 supra, procede-se à presente averbação, nos termos do artigo nº 26, parágrafo 7º da Lei Federal nº 9.514/97, para constar que tendo sido o fiduciante, **RONALDO DOS SANTOS ARAUJO FILHO**, já qualificado, devidamente constituído em mora, por meio do procedimento previsto no artigo nº 26, parágrafos 1º ao 4º da citada Lei, e tendo transcorrido o prazo legal, sem que tenha sido purgada a mora, a plena propriedade do imóvel objeto desta matrícula fica **consolidada** na pessoa da credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada. Foi apresentada a guia de recolhimento do ITBI, relativa à transação nº 56864083-7, paga em 05 de junho de 2026, na Caixa Econômica Federal, chave de segurança nº 404690A9DD71845FD57881000, no valor de R\$5.920,92.

Luciane Rosa Falcade
Escrevente Substituta

(Selo: 111294331000000841288926T)

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA **
** VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA **

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/P7GLW-JLZZY-GHPPY-95M45>





Valide aqui
este documento

RO Nº 2

17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

matrícula (CNM)

111294.2.0072588-62

ficha

05

São Paulo,

CERTIFICO e dou fé que esta certidão de inteiro teor da matrícula contém a reprodução de todo seu conteúdo, bem como é cópia autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo primeiro do artigo 19, da Lei nº 6.015/73, sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP – Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, assim como comprovada a autoria e integridade, e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial (§ 11º do artigo 19 da Lei nº 6.015/73). CERTIFICO MAIS que nos termos do parágrafo único do artigo 2º do Provimento nº 143, de 25 de abril de 2023, do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, a matrícula objeto da presente certidão passa a possuir o número 111294.2.0072588-62 como Código Nacional de Matrícula (CNM).

São Paulo, 19 de junho de 2026.

Eu, (a) VINICIUS SOUZA BERALDO, ESCRIVENTE AUTORIZADO, assino.

Certidão já cotada no título

Selo:1112943C3000000841289226M

Consulte a autenticidade em <https://selodigital.tjsp.jus.br/>

291311

Protocolo

291311

19/06/2026



Rua Japurá nº 43 - 1º Subsolo - Bela Vista, São Paulo - CEP 01319.030 - Tel. (11) 3105-5725

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/P7GLW-JLZZY-GHPPY-95M45>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/P7GLW-JLZZY-GHPPY-95M45>

EM BRANCO

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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

