

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERALmatrícula-  
**278.633**ficha-  
**01****São Paulo, 23 de Janeiro de 2023****6º REGISTRO**  
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Oficial Rafael R. Gruber

CNS n.º  
14293-5

**IMÓVEL:** O apartamento nº 7, em construção, localizado no pavimento Térreo do Bloco 2, do Subcondomínio 1, integrante do empreendimento denominado "VIVA VILA PRUDENTE", situado na Rua Pindamonhangaba esquina com a Rua Amparo, no 26º Subdistrito – Vila Prudente, com a área privativa de 31,420m²; área de uso comum de 16,640m² (sendo 9,267m² de área comum coberta e 7,373m² de área comum descoberta), área total edificada de 40,687m²; área real total de 48,060m², e uma fração ideal no solo de 0,001578. O terreno onde será construído o referido empreendimento encerra uma área de 8.440,28m².

**PROPRIETÁRIO:** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob nº 09.625.762/0001-58, NIRE nº 35300357469, com sede na Rua Boa Vista, nº 280, 8º e 9º andar, centro, na cidade de São Paulo, SP.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.40/M.29.840 feito em 11 de fevereiro de 2020 e matrícula nº 249.423 feita em 08 de junho de 2022, ambas deste registro de imóveis.

**CONTRIBUINTE:** 044.057.0025-7 (Em área maior)

(Selo Digital: 1429353F1000000092074223P)

Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

**AV.1 - ENQUADRAMENTO** - Averbado em 23 de janeiro de 2023 - **Protocolo nº 795.314 de 11/01/2023** - Do memorial de incorporação datado de 03 de maio de 2022, e do alvará de aprovação de edificação nova nº 3800-21-SP-ALV, publicado em 30 de abril de 2022, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel objeto desta **é destinado a habitação de interesse social - HIS 2**, sendo as unidades destinadas à famílias com renda familiar mensal estipulado em lei, não podendo ultrapassar 6 salários mínimos, conforme prevê art. 46, II, da Lei Municipal nº 16.050/2014 e art. 1º, §1º, I, b, do Decreto Municipal nº 59.885/2020.

(Selo Digital: 142935331000000092074323B)

Denise Manguiera Ramalho - Escrevente Autorizada

**AV.2 - TRANSPORTE** - Averbado em 23 de janeiro de 2023 - **Protocolo nº 795.314 de 11/01/2023** - a) De acordo com Averbção nº 41 feita em 06/05/2022, na matrícula nº 29.840 deste Cartório, verifica-se que pela declaração da área contaminada sob investigação nº 012/2022/CRR, datada de 31 de março de 2022, emitida pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo – CETESB, inscrita no CNPJ sob o nº 43.776.491/0001-70, com sede na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, Altos de Pinheiros, na cidade de São Paulo, SP, verifica-se que conforme "Relatório de Investigação Confirmatório", de setembro e outubro de 2019, elaborado pela empresa Soltec Soluções Ambientais Ltda., apensado ao processo digital CETESB.039522/2020-94, foi constatado que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se contaminado sob investigação, contaminação ocasionada por natáleno e n-hexano; b) De acordo com averbação nº 5, feita em 08 de junho de 2022, na matrícula 249.423, verifica-se que a incorporação de condomínio edilício do empreendimento denominado "VIVA VILA PRUDENTE", foi **submetida ao regime de afetação**, conforme previsto no artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/1964, com a redação dada pela Lei nº 10.931/2004; e c) Sobre o imóvel desta ficha registrado sob nº 7 na matrícula 249.423, desta Serventia, verifica-se que em

continua no verso

matrícula  
**278.633**ficha  
**01**  
verso

área maior, existe a **HIPOTECA** constituída através do instrumento particular datado de 22 de agosto de 2022, para garantia da dívida no valor de **R\$39.537.584,78**, pagável na forma e com as demais cláusulas e condições constantes no referido instrumento, tendo como credora a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF.

(Selo Digital:1429353F100000092074423L)

*Denise Manguiera Ramalho*  
Denise Manguiera Ramalho - Escrevente Autorizada

**AV.3 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA** - Averbado em 23 de janeiro de 2023 - **Protocolo nº 795.314 de 11/01/2023** - Pelo instrumento particular datado de 30 de novembro de 2022, com força de escritura pública, na forma das Leis 4.380/64, 9.514/97 e 14.118/2021, a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, autorizou o **cancelamento parcial da hipoteca** registrada sob nº 7 na matrícula nº 249.423, deste Cartório, e mencionada na AV.2 da presente, tão somente com relação ao imóvel objeto desta.

(Selo Digital:142935331000000920745237)

*Denise Manguiera Ramalho*  
Denise Manguiera Ramalho - Escrevente Autorizada

**R.4 - COMPRA E VENDA** - Registrado em 23 de janeiro de 2023 - **Protocolo nº 795.314 de 11/01/2023** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.3 desta, a proprietária **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A.**, já qualificada, **TRANSMITIU** por **VENDA** feita a **DANIEL HENRIQUE GANZERLI DA COSTA**, brasileiro, estivador carregador embalador e assemelhados, RG nº 570894633-SSP/SP, CPF nº 526.023.798-67, solteiro, maior, residente e domiciliado na Avenida José Moreira, nº 331, Jardim Quarto Centenário, na cidade de Mauá, SP, a fração ideal do terreno a que corresponderá a unidade autônoma objeto desta ficha, pelo preço de **R\$34.717,59**, referente ao valor da fração ideal do terreno e de **R\$212.695,12** o valor da aquisição da unidade autônoma mencionada. Sendo **R\$11.038,00** o valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União.

(Selo Digital:142935321000000920746237)

*Denise Manguiera Ramalho*  
Denise Manguiera Ramalho - Escrevente Autorizada

**R.5 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Registrado em 23 de janeiro de 2023 - **Protocolo nº 795.314 de 11/01/2023** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.3 desta, **DANIEL HENRIQUE GANZERLI DA COSTA**, solteiro, maior, já qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto desta ficha, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, para garantia da dívida do valor de **R\$125.779,12**, a ser paga por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, no valor de **R\$744,51**, com as taxas de juros e reajuste dos encargos mencionados no título, vencendo-se a primeira em 02 de janeiro de 2023, estando as demais cláusulas, termos e condições, constantes do título. Origem dos Recursos: FGTS/União. Programa Casa Verde e Amarela. A avaliação do imóvel para fins de Leilão Público é de **R\$275.000,00**.

(Selo Digital:142935321000000920747235)

*Denise Manguiera Ramalho*  
Denise Manguiera Ramalho - Escrevente Autorizada

CONTINUA NA FICHA SEGUINTE

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERALmatrícula  
278.633ficha  
02**6º REGISTRO**  
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO  
Oficial Rafael R. GruberCNS nº  
14293-5**São Paulo, 27 de Novembro de 2024**

CNM 142935.2.0278633-50

**AV.6 - TRANSPORTE** - Averbado em 27 de novembro de 2024 - Protocolo nº 861.348 de 18/11/2024 - De acordo com a averbação feita sob nº 12 em 27 de novembro de 2024, na matrícula nº 249.423 deste Registro de Imóveis, verifica-se que: Do termo de reabilitação para o uso declarado nº 2541/2024, datado de 11 de novembro de 2024, expedido pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - CETESB, já qualificada, completado com requerimento datado de 18 de novembro de 2024, foi constatado a teor do disposto no Artigo 27, inciso II, da Lei nº 13.577, de 08 de julho de 2009, e no Artigo 54, parágrafo 2º, do Decreto nº 59.263, de 05 de junho de 2013, que com base na Informação Técnica nº 222/2024/ECRU, apensada ao Processo Digital CETESB.039622/2020-94, o imóvel objeto desta matrícula foi considerado reabilitado para uso residencial, com o estabelecimento de medida de controle institucional, por meio de restrição de uso das águas subterrâneas, por tempo indeterminado, na área delimitada pelas seguintes coordenadas UTM, Fuso 23 K, Datum SIRGAS 2000: 337.862 mE; 7.390.677 mS, 337.985 mE; 7.390.566 mS, 337.944 mE; 7.390.522 mS, 337.842 mE; 7.390.617 mS. Profundidade: 30,0.  
(Selo Digital:1429353F10000001364488245)

Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

**AV.7/278.633 - TRANSPORTE** - Averbado em 18 de julho de 2025 - Protocolo nº 881.877 de 13/06/2025 - Da averbação nº 13 feita em 18 de julho de 2025, em complemento a averbação nº 4 feita em 08 de junho de 2022, ambas na matrícula nº 249.423, e certificado de conclusão nº 53001-25-SP-CCE, publicado em 05 de junho de 2025, pela Prefeitura de São Paulo, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, enquadrado como habitação de interesse social - HIS 2, deverá ser destinado durante o prazo de 10 anos, contados da expedição do certificado de conclusão da obra, às famílias com renda mensal em conformidade com os parâmetros estabelecidos pelo art. 46, §2º, II da Lei Municipal nº 16.050/2014 e art. 3º, parágrafo único, I, do Decreto Municipal nº 63.130/2024.  
(Selo Digital:1429353F1000000151766425E)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

**AV.8/278.633 - TRANSFORMAÇÃO FICHA** - Averbado em 18 de julho de 2025 - Protocolo nº 881.877 de 13/06/2025 - Tendo em vista a conclusão das obras, e a especificação de condomínio do empreendimento denominado "VIVA VILA PRUDENTE", localizado na Rua Pindamonhangaba, nº 153, esta ficha passa a constituir a matrícula nº 278.633, que corresponde ao apartamento nº 07 do bloco 2.  
(Selo Digital:1429353310000001517665250)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

**R.9/278.633 - COMPLEMENTO REGISTRO** - Registrado em 18 de julho de 2025 - Protocolo nº 881.877 de 13/06/2025 - Do instrumento particular de instituição e especificação de condomínio datado de 13 de junho de 2025, faço o presente em complemento ao registro nº 4 desta matrícula, no qual a incorporadora, ora instituidora, **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, já qualificada, transmitiu a título de **VENDA** a **DANIEL HENRIQUE GANZERLI DA COSTA**, solteiro, maior, já qualificado, pelo preço de **R\$212.695,12**, o apartamento objeto desta matrícula, vinculado indissolavelmente à fração ideal de terreno adquirida conforme aludido registro. A referida unidade autônoma está alienada fiduciariamente a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, conforme registro nº 5 desta matrícula.

continua no verso

matrícula  
**278.633**ficha  
**02**  
verso

CNM 142935.2.0278633-50

(Selo Digital:1429353210000001517666250)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado



**AV.10/278.633 - CANCELAMENTO** - Averbado em 18 de julho de 2025 - **Protocolo nº 881.877 de 13/06/2025** - Fica sem efeito a referência ao regime de afetação mencionado na AV.2 desta, em virtude da transmissão realizada conforme R.4 desta matrícula.  
(Selo Digital:142935331000000151766725W)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado



**AV.11/278.633 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Averbado em 19 de junho de 2026 - **Protocolo nº 906.771 de 09/01/2026** - Do requerimento datado de 01 de junho de 2026, formulado pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, verifica-se que conforme o artigo 26, §7º da Lei nº 9.514/97, decorreu o prazo para que o devedor fiduciante **DANIEL HENRIQUE GANZERLI DA COSTA**, solteiro, maior, já qualificado, purgasse a mora decorrente do R.5 desta, e tendo em vista a prova do recolhimento do imposto de transmissão inter vivos - ITBI, o imóvel desta matrícula foi **CONSOLIDADO** em favor da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, sendo a base de cálculo para o recolhimento do referido imposto o valor de **R\$288.821,38**, a qual deverá providenciar o disposto no artigo 27 e seus parágrafos da Lei nº 9.514/97.  
(Selo Digital:142935331000000179941126V)

Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

**O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA**

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

matrícula  
**278633**

OFÍCIO  
OFICIAL DE REGISTRO DE  
IMÓVEIS DE SÃO PAULO  
CNS n.º  
14293-5



**6º REGISTRO**  
**DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**  
Oficial Rafael R. Gruber

\*906771\*  
Pedido nº 906771

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula, tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS OU DIREITOS, INCLUSIVE AQUELES DECORRENTES DE CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REPERSECUTORIAS integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica, até o último dia útil anterior à presente data. CERTIFICO AINDA que, a presente é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º, do art. 19, da Lei nº 6.015/1973.

São Paulo, sexta-feira, 19 de junho de 2026.  
Thais de Melo Alves - Escrevente Autorizada.  
Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.

A presente certidão, já colada no título, tem a finalidade de complementá-lo.

**Atenção:** Para lavar escritura pública, os tabelionatos só poderão aceitar esta certidão até 30 (trinta) dias após a data de sua expedição (NSCGJ, cap. XVI, item 60, alínea "c" e Proc. 02.04824/6 da 1ª Vara de Registros Públicos).

Avenida Francisco Mesquita, nº 1000, ancora N, Bairro Vila Prudente - Telefone: (11) 5080-3100.

São atualmente de competência desta Serventia os seguintes Subdistritos: **12º SUBDISTRITO - CAMBUÍ**, que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; **18º SUBDISTRITO - IPIRANGA** que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; e **26º SUBDISTRITO - VILA PRUDENTE**, que pertenceu a esta Serventia no período de 17/09/1934 à 14/05/1939, posteriormente de 15/05/1939 à 20/11/1942, passou ao 9º Registro de Imóveis e de 21/11/1942 à 31/12/1971 ao 11º Oficial de Registro, retomando, a este Cartório em 01/01/1972, até a presente data.

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code  
impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.jsp.jus.br>

Selo Digital: 1429353C30000001799412269



EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: X6GQQ-LUMQ5-4EYFR-8WUJM

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Thais De Melo Alves (CPF \*\*\*.964.028-\*\*) )

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/X6GQQ-LUMQ5-4EYFR-8WUJM>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>