



Valide aqui
este documento

Página 1 de 5

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
278.885

ficha
01



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

CNS nº
14293-5



São Paulo, 14 de Fevereiro de 2024

Matrícula 249423 - Bl.3-Ap.0614

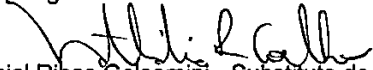
IMÓVEL: O apartamento nº 614, em construção, localizado no 6º pavimento do Bloco 3, do Subcondomínio 2, integrante do empreendimento denominado "VIVA VILA PRUDENTE", situado na Rua Pindamonhangaba esquina com a Rua Amparo, no **26º Subdistrito – Vila Prudente**, com a área privativa de 31,670m²; área de uso comum de 16,772m² (sendo 9,340m² de área comum coberta e 7,432m² de área comum descoberta), área total edificada de 41,010m², área real total de 48,442m², e uma fração ideal no solo de 0,001591. 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:1429353F1000000115938424E)


Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

Nathalia Rodrigues Coelho
Escrevente Autorizada

AV.1 - TRANSPORTE - Averbado em 14 de fevereiro de 2024 - **Protocolo nº 829.197 de 23/01/2024** - a) De acordo com Averbação 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/ICRR, 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 Soiltec 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 naftaleno e n-hexano; b) De acordo com a averbação nº 4 feita em 08/06/2022, na matrícula nº 249.423 deste Cartório, verifica-se que **o imóvel objeto desta matrícula está enquadrado como habitação de interesse social - HIS 2**, sendo destinado a famílias com renda familiar mensal limitada a 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; c) De acordo com averbação nº 5, feita em 08/06/2022, na matrícula 249.423 deste Cartório, 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 d) De acordo com o registro nº 9 feito em 24/03/2023 na matrícula 249.423 deste Cartório, verifica-se que, sobre o imóvel objeto desta ficha, em área maior, existe a **HIPOTECA** constituída através do instrumento particular datado de 15 de março de 2023, com força de escritura pública, na forma das Leis nºs 4.380/64 e 9.514/97, para garantia da dívida no valor de **R\$25.029.871,04**, pagável na forma e com as 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.

continua no verso

Mod. 1

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E9NWP-E8M3Y-SCVAY-D7YWB>

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

Página 2 de 5

matrícula
278.885

ficha
01
verso

(Selo Digital:1429353F1000000115938524C)

Giselle Victoria Lauriano Santos – Escrevente Autorizada

AV.2 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA - Averbado em 14 de fevereiro de 2024 - **Protocolo nº 829.197 de 23/01/2024** - Pelo Instrumento Particular datado de 30 de novembro de 2023, com força de escritura pública, na forma das Leis nºs 4.380/64, 9.514/97 e 14.620/23, a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, autorizou o cancelamento parcial da hipoteca registrada sob nº 9 na matrícula nº 249.423 deste Registro de Imóveis, e mencionada na AV.1 da presente, tão somente com relação ao imóvel objeto desta.

(Selo Digital:142935331000000115938624Y)

Giselle Victoria Lauriano Santos – Escrevente Autorizada

R.3 - COMPRA E VENDA - Registrado em 14 de fevereiro de 2024 - **Protocolo nº 829.197 de 23/01/2024** - Pelo mesmo Instrumento Particular mencionado na AV.2 desta, a proprietária: **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, já qualificada, transmitiu por **VENDA** feita a **MAURO AVELINO JUNIOR**, brasileiro, agente administrativo, RG nº 5266400-SSP/GO, CPF nº 742.150.601-25, divorciado, residente e domiciliado na Rua Vitor De Queiroz Matos, nº 88, Parque São Lucas, na cidade de São Paulo, SP, pelo preço de **R\$35.002,00** a fração ideal do terreno a que corresponderá a unidade autônoma objeto desta ficha, e de **R\$264.000,00**, o valor da aquisição da unidade autônoma mencionada. Sendo **R\$2.559,00** o valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União.

(Selo Digital:142935321000000115938724Y)

Giselle Victoria Lauriano Santos – Escrevente Autorizada

R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Registrado em 14 de fevereiro de 2024 - **Protocolo nº 829.197 de 23/01/2024** - Pelo mesmo Instrumento Particular mencionado na AV.2 desta, **MAURO AVELINO JUNIOR**, divorciado, já qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto desta ficha, a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, para garantia da dívida do valor de **R\$184.800,73**, a ser paga por meio de 420 prestações mensais e sucessivas, no valor de **R\$1.057,62**, com as taxas de juros e reajuste dos encargos mencionados no título, vencendo-se a primeira em 09 de janeiro de 2024, estando as demais cláusulas, termos e condições, constantes do título. Origem dos recursos: FGTS/União - Programa Minha Casa, Minha Vida. A avaliação do imóvel para fins de Leilão Público é de R\$276.000,00.

(Selo Digital:142935321000000115938824W)

Giselle Victoria Lauriano Santos – Escrevente Autorizada

AV.5 - 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

continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E9NWP-E8M3Y-SCVAY-D7YWB>



Valide aqui
este documento

Página 3 de 5

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
278.885

ficha
02

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

CNS nº
14293-5

e

São Paulo, 27 de Novembro de 2024

CNM 142935.2.0278885-70

de junho de 2013, que com base na Informação Técnica nº 222/2024/ECRU, apensada ao Processo Digital CETESB.039522/2020-94, 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:1429353F10000001364795244)

Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

AV.6/278.885 - 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:1429353F10000001518894256)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

AV.7/278.885 - 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 278.885, que corresponde ao apartamento nº 614 do bloco 3.

(Selo Digital:142935331000000151889525S)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

R.8/278.885 - 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 3 desta matrícula, no qual a incorporadora, ora instituidora, **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, já qualificada, transmitiu a título de **VENDA** a **MAURO AVELINO JUNIOR**, divorciado, já qualificado, pelo preço de **R\$264.000,00**, o apartamento objeto desta matrícula, vinculado indissolúvelmente 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 4 desta matrícula.

(Selo Digital:142935321000000151889625S)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

continua no verso

Mod. 1

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E9NWP-E8M3Y-SCVAY-D7YWB>

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

Página 4 de 5

matrícula
278.885

ficha
02
verso

CNM 142935.2.0278885-70

AV.9/278.885 - 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.1 desta, em virtude da transmissão realizada conforme R.3 desta matrícula.
(Selo Digital:1429353310000001518897250)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

AV.10/278.885 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Averbado em 25 de junho de 2026 - **Protocolo nº 909.476 de 05/02/2026** - Do requerimento datado de 17 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 **MAURO AVELINO JUNIOR**, divorciado, já qualificado, purgasse a mora decorrente do R.4 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\$284.832,03**, a qual deverá providenciar o disposto no artigo 27 e seus parágrafos da Lei nº 9.514/97.

(Selo Digital:1429353310000001804118269)

Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO DESTA MATRÍCULA

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E9NWP-E8M3Y-SCVAY-D7YWB>

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



993963
Pedido nº 993963

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.

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 REIPERSECUTÓRIAS 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, 10 de julho de 2026.

José Vilson Ortega- Escrevente Autorizado. (assinatura digital)

Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.

Atenção: Para lavrar 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.

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib. Just.	Min. Púb	ISS	Total
R\$ 45,88	R\$ 13,04	R\$ 8,92	R\$ 2,41	R\$ 3,15	R\$ 2,20	R\$ 0,94	R\$ 76,54

São atualmente de competência desta Serventia os seguintes Subdistrito: **12º SUBDISTRITO - CAMBUCI**, 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, retornando, 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.tjsp.jus.br>

Selo Digital: 1429353C3000000181555826A



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E9NWP-E8M3Y-SCVAY-D7YWB>