

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERALmatrícula
278.937ficha
01

São Paulo, 12 de Agosto de 2024

**6º REGISTRO**
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. GruberCNS nº
14293-5

IMÓVEL: O apartamento nº 912, em construção, localizado no 9º 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 31,420m², 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:1429353F1000000128732224J)

Michèle Santana de Assis Alves
Escrivente Autorizada

Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

AV.1 - TRANSPORTE - Averbado em 12 de agosto de 2024 - Protocolo nº 847.699 de 19/07/2024 - 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/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 Soltec Soluções Ambientais Ltda., apensado ao processo digital CETESB.0396522/2020-94, foi constatado que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se contaminado sob investigação, contaminação ocasionada por n-ftaleno e n-hexano; b) De acordo com a averbção 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 - HIMP, sendo destinado às famílias com renda mensal em conformidade com os parâmetros estabelecidos pelo art. 46, §2º, III da Lei Municipal nº 16.050/2014. c) De acordo com averbção 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

matrícula

278.937

ficha

01

verso

(Selo Digital:1429353F1000000128732324H)

Michele Santana de Assis Alves – Escrevente Autorizada

AV.2 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA - Averbado em 12 de agosto de 2024 - Protocolo nº 847.699 de 19/07/2024 - Por Instrumento Particular datado de 04 de junho de 2024, 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:1429353310000001287324243)

Michele Santana de Assis Alves – Escrevente Autorizada

R.3 - COMPRA E VENDA - Registrado em 12 de agosto de 2024 - Protocolo nº 847.699 de 19/07/2024 - Pelo mesmo Instrumento Particular mencionado na AV.2 desta, a proprietária **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A.**, já qualificada, **TRANSMITIU por VENDA** feita a **DOUGLAS SANTIAGO**, brasileiro, tecnólogo, RG nº 39648251X-SSP/SP, CPF nº 462.171.898-36, solteiro, maior, residente e domiciliado na Rua General Francisco Adolfo Rosas, nº 58, Cs 1, Cidade Continental, na cidade de São Paulo, pelo preço de **R\$34.716,00** a fração ideal do terreno a que corresponderá a unidade autônoma objeto desta ficha, e de **R\$264.000,04**, o valor da aquisição da unidade autônoma mencionada.

(Selo Digital:1429353210000001287325243)

Michele Santana de Assis Alves – Escrevente Autorizada

R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Registrado em 12 de agosto de 2024 - Protocolo nº 847.699 de 19/07/2024 - Pelo mesmo Instrumento Particular mencionado a AV.2 desta, **DOUGLAS SANTIAGO**, solteiro, maior, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto desta ficha, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, para garantia da dívida do valor de **R\$211.200,00**, a ser paga por meio de 420 prestações mensais e sucessivas, no valor de **R\$1.511,22**, com as taxas de juros e reajuste dos encargos mencionados no título, vencendo-se a primeira em 05 de julho 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\$275.000,00.

(Selo Digital:1429353210000001287326241)

Michele Santana de Assis Alves – 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 de junho de 2013, que com base na Informação Técnica nº 222/2024/ECRU, apensada ao

continua na ficha 2

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERALmatrícula—
278.937—ficha—
02**6ºREGISTRO**
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. GruberCNS n.º
14293-5**São Paulo, 27 de Novembro de 2024**

CNM 142935.2.0278937-11

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:1429353F10000001364893246)

Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

AV.6/278.937 - TRANSPORTE - Averbado em 18 de julho de 2025 - **Protocolo n.º 881.877 de 13/06/2025** - Da averbação n.º 13 feita em 18 de julho de 2025, em complemento a averbação n.º 4 feita em 08 de junho de 2022, ambas na matrícula n.º 249.423, e certificado de conclusão n.º 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 mercado popular - HMP**, 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, III da Lei Municipal n.º 16.050/2014 e art. 3º, parágrafo único, I, do Decreto Municipal n.º 63.130/2024.

(Selo Digital:1429353F10000001519100250)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

AV.7/278.937 - TRANSFORMAÇÃO FICHA - Averbado em 18 de julho de 2025 - **Protocolo n.º 881.877 de 13/06/2025** - Tendo em vista a conclusão das obras, e a especificação de condomínio do empreendimento denominado "**VILA VILA PRUDENTE**", localizado na Rua Pindamonhangaba, n.º 153, esta ficha passa a constituir a matrícula n.º 278.937, que corresponde ao apartamento n.º 912 do bloco 3.

(Selo Digital:142935331000000151910125M)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

R.8/278.937 - COMPLEMENTO REGISTRO - Registrado em 18 de julho de 2025 - **Protocolo n.º 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 n.º 3 desta matrícula, no qual a Incorporadora, ora instituidora, **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, já qualificada, transmitiu a título de **VENDA a DOUGLAS SANTIAGO, TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, já pelo preço de **R\$264.000,04**, o apartamento objeto desta matrícula, vinculado indissoluvelmente à fração ideal de terreno adquirida conforme registro. A referida unidade autônoma está alienada fiduciariamente a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, conforme registro n.º 4 desta matrícula.

(Selo Digital:142935321000000151910225M)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

AV.9/278.937 - CANCELAMENTO - Averbado em 18 de julho de 2025 - **Protocolo n.º 881.877 de 13/06/2025** - Fica sem efeito a referência ao regime de afetação mencionado na AV.1 desta,

continua no verso

matrícula
278.937ficha
02
verso

CNM 142935.2.0278937-11

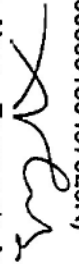
em virtude da transmissão realizada conforme R.3 desta matrícula.

(Selo Digital:1429353310000001519103251)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

AV.10/278.937 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Averbado em 26 de junho de 2026 - Protocolo nº 911.303 de 25/02/2026 - 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 **DOUGLAS SANTIAGO**, solteiro, maior, 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\$283.141,28**, a qual deverá providenciar o disposto no artigo 27 e seus parágrafos da Lei nº 9.514/97.

(Selo Digital:142935331000000180497626R)


Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada**O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA**

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
278937

6º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
SEXTO
CNS n.º 14293-5



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

911303
Pedido nº 911303

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, 26 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.tjsp.jus.br>

Selo Digital: 1429353C30000001804978263



EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 2G4FB-NKB3G-L8ZMU-R925M

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/2G4FB-NKB3G-L8ZMU-R925M>

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

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