lucas_s 708996 15/09/2026 15:45:46 1 CNM 111278.2.0218474-76

FICHA COMPLEMENTAR
(item 221.1 e seguintes do Cap. XX das NSCGJ/SP)

Ficha complementar: Matr. 174.230/Apto 1607 Bloco 1 Subcondomínio 1

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 1607, em construção, localizado no 16º Pavimento, do Bloco 1, Subcondomínio 1, do empreendimento imobiliário denominado "MIRANTE PIRITUBA", situado na Rua José Benedito Mari, nº 30, esquina com a Avenida Paula Ferreira, no 31º Subdistrito - Pirituba, possui a área privativa de 31,420m², área de uso comum de 16,879m² (sendo 9,663m² de área comum coberta e 7,216m² de área comum descoberta), área total edificada de 41,083m², área real total de 48,299m², e fração ideal no solo de 0,001759.

CONTRIBUINTES:077.436.0001-7, 077.436.0002-5 e 077.436.0003-3 (maior área).

PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA TENDA S/A, CNPJ nº 71.476.527/0001-35, com sede na Rua Boa Vista, 280, 8º e 9º Andar, Centro, nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: R-4 na Matrícula nº 174.230, de 24 de fevereiro de 2023, (incorporação R-5, na Matrícula nº 174.230 de 24 de fevereiro de 2023), deste.

Selo Digital: 1112783311CB6D0064035423U

Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz
Oficial

AV-1 - REMISSÃO

Averbado em 09 de novembro de 2023 - Prenotação nº 640.354 de 01/11/2023

Selo Digital: 1112783311CB6E0064035423S

Sobre o imóvel desta ficha constam o seguinte registro e averbações na matrícula nº 174.230, deste: a) Conforme registro nº 10, pesa uma HIPOTECA a favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, no valor de R$49.480.757,00, a qual abrange maior área; b) Conforme AV-7, a Incorporação do empreendimento imobiliário denominado "MIRANTE PIRITUBA" foi submetida ao REGIME DE AFETAÇÃO; c) Conforme AV-9, sobre o terreno onde será construído o empreendimento objeto desta, existe

continua no verso

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=0C144303D67F4780 9F15 83FFADEEB6A3

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br/

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 218.474 | FICHA 01 VERSO | CNM -111278.2.0218474-76

uma área de reserva de calçada com 116,13m².
Gilmar Gomes da Silva Junior
Escrevente Autorizado

AV-2 - DESLIGAMENTO DA HIPOTECA
Averbado em 09 de novembro de 2023 - Prenotação nº 640.354 de 01/11/2023
Selo Digital: 1112783311CB700064035423J
Do instrumento particular referido no registro nº 3, desta ficha, a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, desligou da garantia hipotecária registrada sob nº 10 na Matrícula nº 174.230, deste, remida na AV-1, desta ficha, a fração ideal de 0,001759 do terreno vinculada ao APARTAMENTO nº 1607, localizado no 16º pavimento do Bloco 1, Subcondomínio 1, do condomínio (em construção). Valor R$165.487,48.
Gilmar Gomes da Silva Junior
Escrevente Autorizado

R-3 - VENDA E COMPRA
Registrado em 09 de novembro de 2023 - Prenotação nº 640.354 de 01/11/2023
Selo Digital: 1112783211CB710064035423J
Por instrumento particular datado de 05 de outubro de 2023, na forma do § 5º do Artigo 61 da Lei nº 4.380/64, da Lei 9.514/97, e do Programa Nacional de Habitação Popular integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, na forma da Lei 14.620/23, e do Programa Casa Paulista - Apoio ao Crédito Habitacional, a proprietária CONSTRUTORA TENDA S/A, já qualificada, transmitiu a VICTOR AKIO PERES, brasileiro, solteiro, ajudante de motorista, RG nº 44.669.253-0-SSP/SP, CPF nº 370.758.658-89, residente e domiciliado na Rua Rosa do Japão, 25, Jardim Russo, nesta Capital, a fração ideal de 0,001759 do terreno vinculada ao APARTAMENTO nº 1607, localizado no 16º pavimento do Bloco 1, Subcondomínio 1, do

continua na ficha 02

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=0C144303-D57F-4780-9F15-83FFADEEB6A3
Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br/
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=0C144303-D57E-4780-9E15-83EEADEEB6A3

condomínio (em construção), pelo preço de R$23.173,20 sendo as importâncias de R$38.663,71 paga com recursos próprios, R$54.582,00 por desconto concedido pelo FGTS e R$16.000,00 recursos concedidos pelo Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social - FPHIS. Valor total da aquisição R$218.452,21 (Fração e Benfeitoria).
Gilmar Gomes da Silva Junior
Escrevente Autorizado

R-4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
Registrado em 09 de novembro de 2023 - Prenotação nº 640.354 de 01/11/2023
Selo Digital: 1112783211CB72006403542 3H
Do instrumento particular referido no registro nº 3, desta ficha, o proprietário alienou fiduciariamente, a fração ideal de 0,001759 do terreno vinculada ao APARTAMENTO nº 1607, localizado no 16º pavimento do Bloco 1, Subcondomínio 1, do condomínio (em construção), transferindo a sua propriedade resolúvel à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF, para a garantia da dívida no valor de R$109.206,50, pagável no prazo de 420 meses, por meio de encargos mensais e sucessivos, calculados de acordo com a taxa de juros, sistema de amortização e demais condições constantes do título. Sendo que o valor do imóvel para fins de venda em público leilão é de R$233.000,00 (Artigo 24, VI, da Lei nº 9.514/97).
Gilmar Gomes da Silva Junior
Escrevente Autorizado

AV-5 - REMISSÃO
Averbado em 11 de novembro de 2025 - Prenotação nº 696.258 de 15/10/2025
Selo Digital: 1112783311291900696258 25V

continua no verso

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br/
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
.onr

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 218.474 | FICHA 02 VERSO | CNM -111278.2.0218474-76

Sobre o imóvel desta ficha constam as seguintes averbações: **a)** Conforme AV-14 na matrícula nº 174.230, deste, o imóvel desta ficha atualmente acha-se cadastrado pelo contribuinte nº 077.436.0221-4 (maior área); **b)** Conforme AV-16 da citada matrícula, consta que a área correta da faixa de terreno reservada para alargamento de passeio, constante da AV-1, desta ficha é de 134,62m²; e **c)** Conforme AV-17 da citada matrícula, consta que o imóvel objeto desta ficha está enquadrado como Habitação de Mercado Popular - **HMP**, destinadas apenas às famílias com renda mensal de até 10 (dez) salários mínimos ou até 1,5 (um e meio) salário mínimo per capita mensal, durante o prazo de 10 anos, contados da expedição do certificado de conclusão da obra, conforme regime jurídico específico previsto nos arts. 46 e 47 da Lei Municipal nº 16.050/2014 e legislação subsequente.
Marcus Vinicius de Oliveira
Escrevente Substituto

AV-6/218.474 - TRANSFORMAÇÃO DA FICHA
Averbado em 11 de novembro de 2025 - Prenotação nº 696.258 de 15/10/2025
Selo Digital: 11127831112B5C0069625825L
Conforme Instrumento Particular de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio, com Atribuição de Unidades, datado de 14 de outubro de 2025, verifica-se que tendo em vista a conclusão das obras, conforme AV-18 e Instituição de Condomínio, conforme o R-19 na matrícula nº 174.230, deste, do empreendimento denominado "MIRANTE PIRITUBA", que recebeu o nº 30 da Rua José Benedito Mari, esta ficha passa a constituir a matrícula nº 218.474, que corresponde ao APARTAMENTO nº 1607, localizado no 16º Pavimento, do Bloco 1, do Subcondomínio 1.
Marcus Vinicius de Oliveira
Escrevente Substituto

---

continua na ficha 03

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=0C144303-D57F-4780-9F15-83FFADEEB6A3

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br/ saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado .:.onr

Registro de Imóveis do Brasil

16° Registro de Imóveis de São Paulo - SP

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 218.474 | FICHA 03

CNM - 111278.2.0218474.76
São Paulo, 11 de novembro de 2025

R-7/218.474 - ATRIBUIÇÃO
Registrado em 11 de novembro de 2025 - Prenotação nº 696.258 de 15/10/2025
Selo Digital: 1112783211 2D930069625825T
Conforme Instrumento Particular de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio, com Atribuição de Unidades, datado de 14 de outubro de 2025, o APARTAMENTO nº 1607, localizado no 16º Pavimento, do Bloco 1, do Subcondomínio 1, integrante do "MIRANTE PIRITUBA", foi atribuído à VICTOR AKIO PERES, já qualificado no R-3 desta matrícula, pelo valor de R$195.279,01, o qual encontra-se alienado fiduciariamente, conforme R-4, desta matrícula, ficando em consequência extinto o regime de afetação remido na AV-1.
Marcus Vinicius de Oliveira
Escrevente Substituto

AV-8/218.474 - ALTERAÇÃO DE CONTRIBUINTE
Averbado em 15 de setembro de 2026 - Prenotação nº 708.996 de 16/03/2026
Selo Digital: 1112783311BF130070899626L
Conforme requerimento datado de 02 de setembro de 2026, e Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel emitida em 08 de setembro de 2026, pela Prefeitura do Município de São Paulo, o imóvel desta matrícula, atualmente acha-se cadastrado pelo contribuinte nº 077.436.0516-7.
Julie Aparecida Dovigue de Menezes
Escrevente Autorizada

AV-9/218.474 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA
Averbado em 15 de setembro de 2026 - Prenotação nº 708.996 de 16/03/2026
Selo Digital: 1112783311BF140070899626J
Conforme requerimento datado de 02 de setembro de 2026, instruído com a notificação feita ao fiduciante VICTOR AKIO PERES, já

continua no verso

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=0C144303-D57F-4780-9F15-83FFADEEB6A3

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br/
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
.onr

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 218.474 | FICHA 03 VERSO | CNM 111278.2.0218474.76

qualificado, e com o comprovante de pagamento do imposto de transmissão, nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, procede-se à presente averbação da CONSOLIDAÇÃO da propriedade do imóvel desta matrícula, em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF. Valor R$242.071,11.

Julie Aparecida Dovigue de Menezes
Escrevente Autorizada

**** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO ****
**** VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA ****

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=0C144303-D57F-4780-9F15-83FFADEEB6A3

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br/
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

218.474

República Federativa do Brasil - Estado de São Paulo
16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Vanda Mª de Oliveira Penna Antunes da Cruz - Oficial

Prenotação nº 708996

Certifico e dou fé que a presente certidão foi extraida nos termos do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6015/73 e representa a situação jurídica do imóvel de nº **218474**, abrangendo **ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, além do que foi relatado na presente certidão**. 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 V, do Decreto 93.240/86. O documento eletrônico deverá estar assinado com **CERTIFICADO DIGITAL ICP – Brasil**. Sempre que a certidão revelar aquisição de propriedade com mais de 20 anos será considerada vintenária. ***CERTIFICO ainda, que em 15/09/2026, foi prenotado sob nº 724368 (Ofício / indisponibilidade) com prioridade por 20 dias úteis, título tendo por objeto o imóvel desta matrícula (Art.186 c/c 205 da Lei 6.015/73).***

São Paulo, 15 de setembro de 2026

(ASSINADO DIGITALMENTE)

Dora Maria de Oliveira Penna, Escrevente Substituta

Recolhimento conforme art.12 da Lei 11331/2002

CERTIDÃO JÁ COTADA NO TÍTULO

Certidão autenticada mediante chancela mecânica

O 31º Subdistrito PIRITUBA pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis, desde 20/05/1944 até a presente data, tendo pertencido anteriormente ao 11º Oficial de Registro de Imóveis. O 37º Subdistrito ACLIMAÇÃO pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis, desde 20/05/1944, tendo pertencido anteriormente ao 1º Oficial de Registro de Imóveis. O 38º Subdistrito VILA MATILDE pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis de 01/01/1972, tendo pertencido anteriormente ao 9º Oficial de Registro de Imóveis. O 43º Subdistrito JAGUARA pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis desde 01/12/1963, sendo resultante de um desmembramento do 31º Subdistrito PIRITUBA. O Munícipio de OSASCO pertenceu a este 16º Oficial de Registro de Imóveis no período de 20/05/1944 até 03/07/1966, data em que foi instalada aquela Comarca, sendo que anteriormente pertencia ao 11º Oficial de Registro de Imóveis. Sendo que para fins filiatórios o interessado deverá solicitar certidões nos Cartórios antecessores.

Rua Pamplona, 1593 - Jardim Paulista - CEP 01405-002 - São Paulo - SP - (11) 3572-0580 - www.16ri.com.br

A consulta do selo digital, através do endereço https://selodigital.tjsp.jus.br, possibilita a verificação da procedência e das informações referentes aos dados do ato praticado pela serventia.

Selo Digital: 1112783C31777800708996265

GTP - Mod. 1

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=0C144303-D57F-4780-9F15-83FFADEEB6A3

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br/
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
.onr

EM BRANCO

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=0C144303-D57F-4780-9F15-83FFADEEB6A3

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br/

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

.onr