



Valide aqui
este documento

CNM: 113779.2.0343618-93 - Pagina: 1/7 - PROT. 863116 - - Erika Cypriano

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Código(CNS)Nº 11.377-9

matrícula
343.618

ficha
1

São Paulo, 14 de novembro de 2022

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 22, situado no 2º Pavimento do BLOCO 1 do SUBCONDOMÍNIO 1 do empreendimento denominado "**BURITIS**", situado na Avenida Adriano Bertozzi, s/nº, na Seção Colônia da Vila Carmozina, DISTRITO DE ITAQUERA, no LOTE 2 do Desmembramento denominado "Buritis e Jerivás", possuindo: área privativa de 40,200m²; área de uso comum de 28,193m² (sendo 8,101m² em área coberta e 20,092m² em área descoberta); área total edificada de 48,301m²; perfazendo a área real total de 68,393m²; correspondendo uma fração ideal no solo de 0,01357.

PROPRIETÁRIA: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ/MF nº 09.625.762/0001-58, com sede nesta Capital, à Rua Boa Vista, nº 280, 8º e 9º andares, Centro.

REGISTROS ANTERIORES: Rs.15 e 14, feitos aos 14/10/2021, respectivamente nas Matrículas 41.785 e 41.786 (aquisição do terreno); R.2, feito em 17/06/2022, na Matrícula 330.655 (Desmembramento da Gleba), e R.2, feito em 17/06/2022, na Matrícula 336.395 (incorporação), todas deste Registro de Imóveis.

CONTRIBUINTE: 233.051.0011-5 e 233.051.0012-3 (maior área).

Selo Digital: 113779391ML001102665XD22L

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Cristiano Floriano Galindo - Substituto
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada

☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada

Av.1/343.618 Em 14 de novembro de 2022

a) Conforme Av.3/336.395, feita em 17/06/2022, verifica-se que no terreno condominial foram demarcadas a **ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - APP**, com uma área superficial de 2.508,98m², e uma faixa non **aedificandi** denominada FNA DE DRENAGEM, com uma área de 151,19m², bem o **TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL - TCA 419/2021** e respectivo parecer técnico nº 298/CLA-DCRA/2021, referentes ao Processo SEI nº 6068.2020/0003006-2, da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente. b) Conforme Av.4/336.395, feita em 17/06/2022, verifica-se que o empreendimento "**BURITIS**" foi submetido ao **REGIME DE AFETAÇÃO**, pela qual o terreno e as acessões e todos os demais bens e direitos vinculados à incorporação, constituem patrimônio destinado à sua consecução, nos termos do artigo 31-A e seguintes da Lei

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GUDJM-V49YY-JGDD6-KENEB>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

CNM: 113779.2.0343618-93 - Pagina: 2/7 - PROT. 863116 - - Erika Cypriano

matrícula

343.618

ficha

1

verso

4.591/64. c) Conforme R.5/336.395, feito em 08/11/2022, verifica-se que pelo Instrumento Particular com força de escritura pública (Contrato nº 8.7877.1520803-2), datado de 30 de setembro de 2022, a TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, já qualificada, DEU EM HIPOTECA O IMÓVEL, bem como todas as correspondentes acessões que lhe serão acrescidas, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, para garantia de um financiamento no valor de R\$39.078.846,15, destinado à construção do SUBCONDOMÍNIO 1, do empreendimento "BURITIS". Selo Digital: 113779391ML001102665XD22L

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Cristiano Floriano Galindo - Substituto
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada

☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada

Av.2/343.618

Em 14 de novembro de 2022

A presente matrícula foi aberta de ofício, no interesse do serviço, para fração ideal de unidade em construção, nos termos do § 4º do Art. 237-A da Lei 6.015/73. PROTOCOLO Nº 736.189 de 20/10/2022. Selo Digital: 113779391ML001102665XD22L

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Cristiano Floriano Galindo - Substituto
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada

☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada

Av.03/343.618 Em 16 de janeiro de 2023

Pelo Instrumento Particular com força de escritura pública (Contrato nº 8.7877.1526660-1), de 17 de novembro de 2022, apresentado em formato digital, nos termos do artigo 1º, §5º, do Provimento 95 do CNJ, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, autorizou o CANCELAMENTO DA HIPOTECA mencionada na Av.01, item "C", tão somente com relação ao imóvel objeto desta matrícula. PROTOCOLO Nº 744.772 de 05/01/2023.

Selo: 113779331WR001153766VQ231

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☒ Cristiano Floriano Galindo - Substituto
☐ Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada

☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada

(continua na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GUDJM-V49YY-JGDD6-KENEB>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

CNM: 113779.2.0343618-93 - Pagina: 3/7 - PROT. 863116 - - Erika Cypriano

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

343.618

ficha

02

São Paulo,

9º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Código(CNS)Nº 11.377-9
16 de janeiro de 2023

R.04/343.618 Em 16 de janeiro de 2023
Pelo Instrumento Particular mencionado na
Av.03, **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, já qualificada,
VENDEU a **MARCELO FIDELIS**, brasileiro, solteiro, maior,
comerciante, CNH nº 03490091250-DETRAN/SP, CPF/MF nº
149.010.408-98, residente e domiciliado nesta Capital, na
Avenida Manuel Velho Moreira, nº 1.084, Parque Colonial,
O IMÓVEL, pelo valor de R\$216.991,49, do qual a importância
de R\$1.440,00, corresponde ao desconto concedido pelo
F.G.T.S./União.

Selo: 113779321DO001153767GC23F

☒ Francisco Raymundo - Oficial	☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☒ Cristiano Floriano Galindo - Substituto	☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
☐ Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada	☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada

R.05/343.618 Em 16 de janeiro de 2023
Pelo Instrumento Particular mencionado na
Av.03, **MARCELO FIDELIS**, solteiro, maior, já qualificado,
ALIENOU FIDUCIARIAMENTE na forma estabelecida pelo artigo
23 da Lei 9.514/97, **O IMÓVEL**, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**,
com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul - Quadra 4 -
lotes 3/4, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, pelo valor de
R\$164.400,00 (com origem nos Recursos do F.G.T.S./UNIÃO),
pagável no prazo de 317 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
leilão público (Artigo 24, VI da Lei 9.514/97) é de
R\$205.500,00.

Selo: 113779321QP001153768WJ23Q

☒ Francisco Raymundo - Oficial	☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☒ Cristiano Floriano Galindo - Substituto	☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
☐ Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada	☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada

Av.06/343.618 Em 29 de julho de 2024.
Conforme R.10, feito nesta data, na
Matrícula nº 336.395, verifica-se que no terreno
condominal foi **instituída** a **SERVIDÃO PERPETUA DE PASSAGEM**,
sobre uma faixa de terreno com a área de 982,20m2, em favor
da **ELETROPAULO METROPOLITANA ELETRICIDADE DE SÃO PAULO S/A**,

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GUDJM-V49YY-JGDD6-KENEB>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

CNM: 113779.2.0343618-93 - Pagina: 4/7 - PROT. 863116 - - Erika Cypriano

CNM: 113779.2.0343618-93

matrícula

343.618

ficha

02

verso

CNPJ/ME n° 61.695.227/0001-93, nos termos da escritura datada de 24 de junho de 2024, do 13° Tabelião de Notas desta Capital, livro 5603, fls. 185/254. PROTOCOLO N° 809.808 de 04/07/2024.

Selo: 113779331NF001595947VI24R
CNM: 113779.2.0343618-93

☐ Francisco Raymundo - Oficial ☒ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta ☒ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada

Av.07/343.618 Em 04 de outubro de 2024.
Conforme R.11, feito nesta data, na Matrícula n° 336.395, verifica-se que no terreno condominial foi instituida a SERVIDÃO PERPETUA DE PASSAGEM, sobre uma faixa de terreno com a área de 409,54m2, em favor da **COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO - SABESP**, CNPJ/ME n° 43.776.517/0001-80, nos termos da escritura datada de 19 de agosto de 2024, do 13° Tabelião de Notas desta Capital, livro 5618, fls. 117/186. PROTOCOLO N° 819.070 de 11/09/2024. Selo vinculador: 113779391KM001669443RI241

☐ Francisco Raymundo - Oficial ☒ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☐ Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada ☒ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta

Av.08/343.618 Em 26 de fevereiro de 2025.
Pelo instrumento particular datado de 10/01/2025, a **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada, com a anuência da Caixa Econômica Federal, em face da aprovação de projeto modificativo, RETIFICOU, a especificação condominial do empreendimento BURITIS, conforme Av. 12, feita nesta data na matrícula-mãe n° 336.395, que não alteraram as áreas privativas e frações ideais das unidades autônomas, ficando arquivados na pasta do processo de incorporação, em substituição aos anteriores, o novo memorial de incorporação, a nova minuta da convenção condominial datados de 10/01/2025 e o projeto modificativo, os quais passam a produzir efeitos em substituição aos anteriormente arquivados, ficando

(continua na ficha 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GUDJM-V49YY-JGDD6-KENEB>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

CNM: 113779.2.0343618-93 - Pagina: 5/7 - PROT. 863116 - - Erika Cypriano

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

343.618

ficha

03

São Paulo,

26 de fevereiro de 2025

CNM: 113779.2.0343618-93

9º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Código(CNS)Nº 11.377-9

RATIFICADA a presente matrícula em todos os demais termos e disposições não alterados pela presente. Protocolo nº 836.214 de 24/01/2025.

Selo: 113779331KL001797005WH25D

CNM: 113779.2.0343618-93

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada
☒ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta

Av.09/343.618

Em 26 de fevereiro de 2025.

Pelo instrumento particular datado de 10/01/2025, procede-se a presente averbação para ficar consignado que de acordo com o Certificado de Conclusão nº 2024-80695-00 (Processo: 2024-2000585-2), de 22/11/2024 e seu Apostilamento 01 (Processo: 6068.2024/0012996-1) de 20/01/2025, ambos emitidos pela Prefeitura do Município de São Paulo, foi totalmente concluído e instituído em condomínio o empreendimento "BURITIS", ao qual foi concedido o nº 850 da Avenida Adriano Bertozzi, conforme Av.13 e R.14, feitos nesta data na matrícula-mãe nº 336.395, do qual é parte o imóvel da presente matrícula, sendo a convenção condominial também registrada nesta data, no Livro 3 - Registro Auxiliar, desta serventia, ficando em consequência cancelado o regime de afetação, mencionado no item "b" da Av. 01, a que estava submetido o empreendimento. Protocolo nº 836.215 de 24/01/2025.

Selo: 113779331AI001798497TR25X

CNM: 113779.2.0343618-93

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada
☒ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta

Av.10/343.618

Em 26 de fevereiro de 2025.

Pelo instrumento particular datado de 10/01/2025 e à vista do projeto aprovado da edificação e respectivo alvará, procede-se a presente para consignar que o imóvel enquadra-se na **Categoria de Uso HIS-2**, conforme o

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GUDJM-V49YY-JGDD6-KENEB>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

CNM: 113779.2.0343618-93 - Pagina: 6/7 - PROT. 863116 - - Erika Cypriano

CNM: 113779.2.0343618-93

matrícula

343.618

ficha

03

verso

estabelecido no Decreto Municipal nº 63.130 de 19/01/2024.
Protocolo nº 836.215 de 24/01/2025.

Selo: 113779331TX001798498HP25T

CNM: 113779.2.0343618-93

- | | |
|--|---|
| ☐ Francisco Raymundo - Oficial | ☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto |
| ☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta | ☒ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta |
| ☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada | |

Av.11/343.618 Em 14 de agosto de 2026

Pelo Instrumento Particular, datado de 03 de agosto de 2026, e da Certidão de Dados Cadastrais emitida via internet pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel desta matrícula é tributado atualmente pelo **CONTRIBUINTE nº 233.051.0034-4. PROTOCOLO Nº 863.116 de 26/08/2025.**

Emolumentos	Estado	Sec. Fazenda	Sinoreg	TJ	ISS	MP	Total
24,01	6,82	4,67	1,26	1,65	0,49	1,15	40,05

Selo: 113779331QC002390610DL26O

CNM: 113779.2.0343618-93

- | | |
|--|---|
| ☐ Francisco Raymundo - Oficial | ☐ Marcelo Borghi Raymundo - Substituto |
| ☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta | ☒ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta |
| ☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada | |

Av.12/343.618 Em 14 de agosto de 2026.

Pelo Instrumento Particular mencionado na Av.11, lavrado nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei 9514/97, complementado pela certidão de decurso do prazo sem purgação da mora, extraída do procedimento de notificação decorrente do Protocolo nº 863.116, feita ao devedor fiduciante **MARCELO FIDELIS**, solteiro, maior, já qualificado, procede-se a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL** constituída fiduciariamente através do R.05 desta matrícula, em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, pelo valor de R\$217.121,27.

Emolumentos	Estado	Sec. Fazenda	Sinoreg	TJ	ISS	MP	Total
426,46	121,21	82,95	22,44	29,27	8,71	20,47	711,51

Selo: 113779331GX002390611ME26S

CNM: 113779.2.0343618-93

- | | |
|--|---|
| ☐ Francisco Raymundo - Oficial | ☐ Marcelo Borghi Raymundo - Substituto |
| ☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta | ☒ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta |
| ☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada | |

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GUDJM-V49YY-JGDD6-KENEB>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento.

CNM: 113779.2.0343618-93 - Página 7/7 - PROT. 863116 - Erika Cypriano

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP

M.343618 - PROTOCOLO: 863116

A presente certidão foi extraída nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/73, mediante cópia reprográfica do inteiro teor da matrícula nela referida e representa a situação jurídica do imóvel, abrangendo ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, que tenham sido objeto de registro ou averbação. 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 IV, do Decreto 93.240/86. No caso de se tratar de Certidão Digital, o documento eletrônico deverá estar assinado com Certificado Digital ICP - Brasil, devendo ser conservada em meio eletrônico para manutenção de sua validade.

O 27º subdistrito **TATUAPÉ** e o 46º Subdistrito **VILA FORMOSA** pertencem à 9ª Circunscrição Imobiliária desde 21/11/1942, tendo ambos pertencidos anteriormente à 7ª Circunscrição. O Distrito de **ITAQUERA** pertence à 9ª Circunscrição Imobiliária desde 15/05/1939, tendo pertencido anteriormente à 7ª Circunscrição. O 16º Subdistrito **MOOCA** pertenceu à 9ª Circunscrição Imobiliária de 07/10/1939 até 20/11/1942, quando passou à 7ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente também à 7ª Circunscrição. O 26º Subdistrito **VILA PRUDENTE** pertenceu à 6ª Circunscrição Imobiliária de 17/09/1934 até 14/05/1939; à 9ª Circunscrição de 15/05/1939 até 20/11/1942; à 11ª Circunscrição de 21/11/1942 até 31/12/1971 e atualmente pertence a 6ª Circunscrição. O 38º Subdistrito de **VILA MATILDE** pertenceu à 9ª Circunscrição Imobiliária de 21/11/1942 até 31/12/1971, quando passou à 16ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente à 12ª Circunscrição. O distrito de **GUAIANAZES** pertenceu a 9ª Circunscrição Imobiliária de 15/05/1939 até 31/12/1971, quando passou à 7ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente também à 7ª Circunscrição. O Distrito de **SÃO MIGUEL PAULISTA**, do qual foram desmembrados o Distrito de Ermelino Matarazzo (Lei 5.285/59) e o Distrito de Itaim Paulista (Lei 2.343/80), pertenceu à 9ª Circunscrição Imobiliária de 07/10/1939 até 20/11/1942, quando passou à 12ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente à 7ª Circunscrição.

CNM: 113779.2.0343618-93

Emolumentos:	R\$: 45,88	São Paulo, 14/08/2026.
Estado:	R\$: 13,04	
Sec. Fazenda:	R\$: 08,92	
Registro Civil:	R\$: 02,41	
Tribunal Justiça:	R\$: 03,15	
Ministério Público:	R\$: 02,20	
ISS:	R\$: 00,94	
Total:	R\$: 76,54	Recolhidos pelas guias relativas à semana da expedição.

Para verificar a autenticidade do documento acesse o site:
<https://selodigital.tjsp.jus.br>



selo: 1137793C3LD002390612UB26D

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GUDJM-V49YY-JGDD6-KENEB>