



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

111294.2.0079750-13 (CNM)

matrícula

79.750

ficha

01

17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DA COMARCA DE SÃO PAULO

CNS 11.129-4

São Paulo,

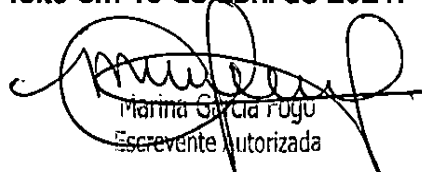
15

IMÓVEL: A unidade autônoma - apartamento nº 811 (R2V), localizada no 8º pavimento da Torre 01, do Condomínio "RESERVA URBAN CLUBE" (em construção), situado na Rua Pascoal Giampaoli, nº 130, no 47º Subdistrito – Vila Guilherme, contendo a área privativa coberta edificada de 40,030 metros quadrados; área comum coberta edificada de 9,520 metros quadrados; total da área edificada de 49,550 metros quadrados; área comum descoberta de 5,317 metros quadrados; área construída mais descoberta de 54,867 metros quadrados; correspondendo à fração ideal de 0,002724 no terreno do condomínio.

Contribuinte: 304.114.0016-6 (A.M.).

PROPRIETÁRIA: SINTRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 39.583.078/0001-11, com sede nesta Capital, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 900, conjunto 31 e 32, Vila Olímpia.

REGISTRO ANTERIOR: R.23/M.47.317, deste Oficial de Registro de Imóveis, feito em 19 de abril de 2021.


Marina Garcia Foga
Escrivente Autorizada

(Selo: 1112943140000008089712236)

AV.01/M. 79.750, em 18 de janeiro de 2023

Prenotação nº 266.673, de 27 de dezembro de 2022

Procede-se à presente averbação para constar que: a) da averbação feita sob nº 25 na matrícula 47.317 deste Oficial de Registro de Imóveis, consta que conforme a Nota nº 09 do Alvara de Aprovação e Execução de Edificação Nova nº 2022/02908-00, publicado em 09 de abril de 2022, em conformidade com o artigo 11 do Decreto Municipal nº 57.377/16, que estabelece que o passeio

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WP6NX-773DJ-SLKNM-ZK94B>

M.47.317/Ap.811 (R2V) - Torre 1



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

111294.2.0079750-13 (CNM)

matrícula

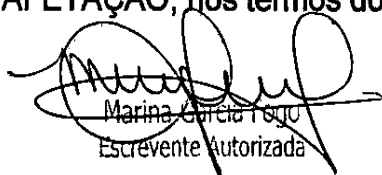
79.750

ficha

01

verso

público (calçada), deve ter a largura mínima de cinco metros, e Resolução CAEHIS nº 02/2018, foi reservada à Prefeitura do Município do Estado de São Paulo para calçada a área total de 450,27 metros quadrados, sendo 447,38 metros quadrados na calçada com frente para a Rua Pascoal Giampaoli, e 2,89 metros quadrados na calçada com frente para a Rua Leonor Fernandes Costa Zacharias. Consta da ressalva nº 9 do Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova nº 2022/02908-00, publicado em 09 de abril de 2022, que a área reservada para a Prefeitura do Município de São Paulo deve permanecer livre de construção e o gradil deve ser instalado recuado para este limite; e b) da averbação feita sob nº 26 da matrícula nº 47.317 deste Oficial de Registro de Imóveis, consta que a proprietária e incorporadora, SINTRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, submeteu a incorporação imobiliária do empreendimento ao REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO, nos termos do art. 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64.


Marina Garcia Fogaça
Escrivente Autorizada

(Selo: 111294331000000809010523J)

AV.02/M. 111294.2.0079750-13 , em 12 de dezembro de 2023

Prenotação nº 280.485, de 11 de dezembro de 2023

Procede-se à presente averbação para constar que do registro feito sob nº 32 na matrícula nº 111294.2.0047317-21, a fração ideal correspondente à futura unidade objeto desta, juntamente com as frações ideais correspondentes às 190 futuras unidades autônomas distribuídas na Torre 1 do empreendimento imobiliário "RESERVA URBAN CLUBE", denominado MÓDULO II (denominação essa exclusiva para fins de controle da CAIXA), foi hipotecada à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/00001-04, com sede no Setor Bancário Sul - Lotes 3/4 - Quadra 4,

Continua na ficha 02





Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

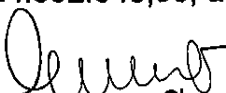
matrícula (CNM)
111294.2.0079750-13

ficha
02

São Paulo,

15

na cidade de Brasília, Distrito Federal, para a garantia do integral cumprimento de todas as obrigações do contrato de abertura de crédito no valor de R\$24.592.045,68, a ser aplicado na construção do referido módulo.

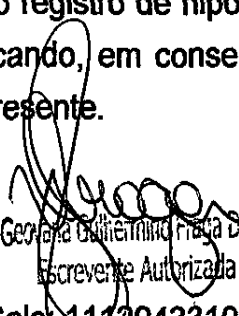

Maria Cristina Claudio
Escrevente Substituta

(Selo: 111294331000000817101623K)

AV.03/M. 111294.2.0079750-13 , em 13 de dezembro de 2023

Prenotação nº 279.365, de 08 de novembro de 2023

Nos termos do instrumento particular de 03 de novembro de 2023, com força de escritura pública na forma das Leis nºs 4.380/64, 5.049/66, 9.514/97 e 14.620/23, recepcionado eletronicamente, a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, autorizou o **desligamento** da fração ideal correspondente a 0,002724 do terreno, vinculada ao apartamento objeto desta, do registro de hipoteca feito sob o nº 32 na matrícula nº 111294.2.0047317-21, ficando, em consequência, sem mais efeito a averbação feita sob o nº 02 na presente.


Geovane Guilherme Fraga Duda
Escrevente Autorizada

(Selo: 111294331000000817131623E)

R.04/M. 111294.2.0079750-13 , em 13 de dezembro de 2023

Prenotação nº 279.365, de 08 de novembro de 2023

Nos termos do instrumento particular mencionado na AV.02 supra, a proprietária **SINTRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, **vendeu** a fração ideal correspondente a 0,002724 do terreno, vinculada ao apartamento objeto desta, a **CARLA ALVES DA SILVA**, RG nº 462356498-SSP/SP, CPF nº

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WP6NX-773DJ-SLKNNM-ZK94B>

M.111294.2.0047317-21/Ap.811 (R2V) - Torre 1



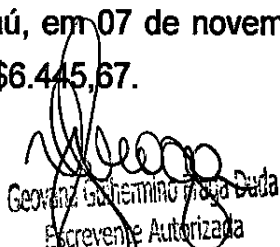


Valide aqui
este documento

matrícula (CNM)
111294.2.0079750-13

ficha
02
verso

355.820.718-14, professora de ensino de primeiro e segundo grau, e seu marido **ADRIANO GALDINO DE LIMA**, CNH nº 04228538110-DETRAN/SP, CPF nº 376.217.028-26, motorista de veículos de transporte de carga; brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Liliental, nº 945, Parque Edu Chaves, pelo valor de R\$34.909,24. Foi emitida em nome da transmitente a certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, código de controle nº F92D.8C2C.02F7.9A21, em 01 de agosto de 2023, válida até 28 de janeiro de 2024, por meio do sistema informatizado da Secretaria da Receita Federal do Brasil, que abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" a "d" do parágrafo único do artigo 11 da Lei nº 8.212 de 24 de julho de 1991. Consta do título que o valor total correspondente a fração ideal do terreno e a unidade a ser edificada é de R\$303.010,00, do qual R\$19.504,93 foi pago com a utilização dos recursos oriundos da conta vinculada ao FGTS dos adquirentes. Foi apresentada a guia de recolhimento do ITBI, relativa à transação nº 55104251-6, paga no Banco Itaú, em 07 de novembro de 2023, controle nº 860445681000010, no valor de R\$6.445,67.


Geovany Guilherme Costa Dada
Escrevente Autorizada

(Selo: 111294321000000817131423K)

R.05/M. 111294.2.0079750-13 , em 13 de dezembro de 2023

Prenotação nº 279.365, de 08 de novembro de 2023

Nos termos do instrumento particular mencionado na AV.02 supra, os proprietários **CARLA ALVES DA SILVA** e seu marido **ADRIANO GALDINO DE LIMA**, já qualificados, alienaram fiduciariamente a fração ideal correspondente a 0,002724 do terreno, vinculada ao apartamento objeto desta, à **CAIXA**

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WP6NX-773DJ-SLKNM-ZK94B>





Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

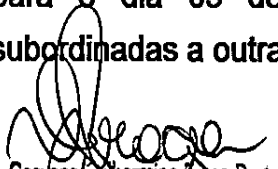
matrícula (CNM)
111294.2.0079750-13

ficha
03

São Paulo,

OK

ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, para garantia da dívida decorrente do financiamento concedido segundo as normas do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), no valor de R\$242.095,68, que deverá ser paga por meio de 360 parcelas mensais e sucessivas, calculadas em conformidade com o Sistema de Amortização Price, à taxa mensal de juros nominal de 0,7937%, e à taxa anual de juros nominal de 9,5598% e efetiva de 9,9900%, reajustáveis na forma constante do título, correspondendo a primeira delas a R\$2.119,34, já incluídos juros e demais encargos, com vencimento previsto para o dia 03 de dezembro de 2023. As partes contratantes ficaram subordinadas a outras cláusulas pactuadas no aludido instrumento.

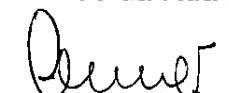

Georlane Guilhemino Fraga Duda
Escrivente Autorizada

(Selo: 111294321000000817131523I)

AV.06/M.111294.2.0079750-13, em 11 de junho de 2025

Prenotação nº 298.898, de 15 de abril de 2025

Em razão de ter sido averbada a conclusão da construção do empreendimento imobiliário denominado "**RESERVA URBAN CLUBE**", e registrada a instituição do respectivo condomínio (AV. 33 e R. 34/M. 111294.2.0047317-21), esta ficha passa a constituir a matrícula nº 111294.2.0079750-13, tendo por objeto o apartamento nº 811 (R2V), localizado no 8º pavimento da Torre 01, o qual tem acesso pelo nº 130 da Rua Páscoal Giampaoli.


Maria Cristina Claudio
Escrivente Substituta

(Selo: 111294331000000829296625N)

R.07/M.111294.2.0079750-13, em 11 de junho de 2025

Prenotação nº 298.898, de 5 de abril de 2025

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WP6NX-773DJ-SLKNM-ZK94B>

M.111294.2.0047317-21/Ap.811 (R2V) Torre 1





Valide aqui
este documento

matrícula (CNM)
111294.2.0079750-13

ficha
03
verso

Nos termos do instrumento particular de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio firmado nesta Capital em 15 de maio de 2025, procede-se ao presente registro para constar que foi atribuído a **CARLA ALVES DA SILVA** e seu marido **ADRIANO GALDINO DE LIMA**, já qualificados, o apartamento objeto desta, vinculado à fração ideal por eles adquirida no registro nº 04, alienado fiduciariamente à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, nos termos do R.05.

Maria Cristina Claudio
Escrevente Substituta

(Selo: 111294321000000829253825W)

AV.08/M.111294.2.0079750-13, em 11 de junho de 2025

Prenotação nº 298.898, de 15 de abril de 2025

Procede-se à presente averbação, nos termos do artigo 31-E, inciso I, da Lei nº 4.591/64, para constar que fica extinto o regime de patrimônio de afetação sobre o imóvel objeto desta matrícula, ficando, em consequência, sem mais efeito o item "b" da averbação feita sob nº 01 na presente.

Maria Cristina Claudio
Escrevente Substituta

(Selo: 111294331000000829297625M)

AV.09/M.111294.2.0079750-13, em 06 de março de 2026

Prenotação nº 306.927, de 05 de novembro de 2025

Nos termos do inciso IV e do parágrafo 1º, letra "a", do artigo 440-AQ, Seção I do Capítulo IX, do Provimento nº 195, de 03 de junho de 2025, do Conselho Nacional de Justiça – CNJ, procede-se à presente averbação para constar que o Código de Endereçamento Postal (CEP), correspondente ao imóvel objeto

Continua na ficha 04

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WP6NX-773DJ-SLKNM-ZK94B>





Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

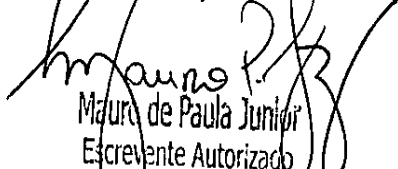
matrícula (CNM)
111294.2.0079750-13

ficha
04

São Paulo, 06 de março de 2026

15

desta matrícula, é 02047-090,

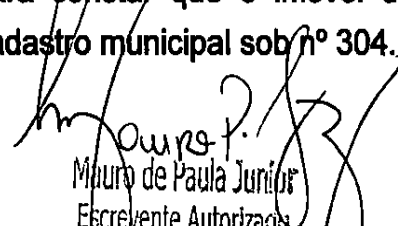

Mauro de Paula Junior
Escrivente Autorizado

(Selo: 111294331000000838435626X)

AV.10/M.111294.2.0079750-13 , em 06 de março de 2026

Prenotação nº 306.927, de 05 de novembro de 2025

Nos termos do requerimento da credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, datado de 04 de fevereiro de 2026, recepcionado eletronicamente, e à vista da certidão de dados cadastrais do imóvel IPTU - 2026, emitida por meio do sistema informatizado da Prefeitura desta Capital, em 11 de fevereiro de 2026, procede-se à presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula acha-se, atualmente, inscrito no cadastro municipal sob nº 304.114.0124-3.


Mauro de Paula Junior
Escrivente Autorizado

(Selo: 1112943310000008384352265)

AV.11/M.111294.2.0079750-13, em 06 de março de 2026

Prenotação nº 306.927, de 05 de novembro de 2025

Nos termos do requerimento mencionado na AV.10 supra, procede-se à presente averbação, nos termos do artigo nº 26, parágrafo 7º da Lei Federal nº 9.514/97, para constar que tendo sido os fiduciantes **CARLA ALVES DA SILVA** e seu marido **ADRIANO GALDINO DE LIMA**, já qualificados, devidamente constituídos em mora, por meio do procedimento previsto no artigo nº 26, parágrafos 1º ao 4º da citada Lei, e tendo transcorrido o prazo legal, sem que tenha sido purgada a mora, a plena propriedade do imóvel objeto desta matrícula fica **consolidado** na pessoa da credora fiduciária, **CAIXA**

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WP6NX-773DJ-SLKNM-ZK94B>





Valide aqui
este documento

matrícula (CNM)

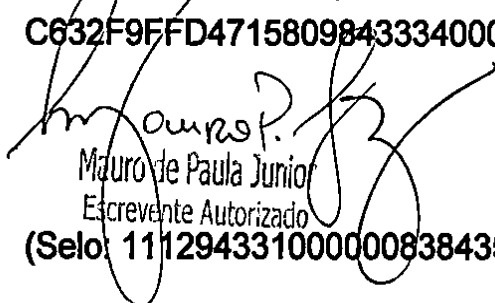
111294.2.0079750-13

ficha

04

verso

ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada. Foi apresentada a guia de recolhimento do ITBI, relativa à transação nº 56636409-3, paga em 02 de fevereiro de 2026, pela Caixa Econômica Federal, chave de segurança nº C632F9FFD4715809843334000, no valor de R\$9.364,31.


Mauro de Paula Junior
Escritor Autorizado
(Selo: 1112943310000008384353263)

CERTIFICO e dou fé que esta certidão de inteiro teor da matrícula contém a reprodução de todo seu conteúdo, bem como é cópia autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo primeiro do artigo 19, da Lei nº 6.015/73, sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP – Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, assim como comprovada a autoria e integridade, e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial (§ 11º do artigo 19 da Lei nº 6.015/73). CERTIFICO MAIS que nos termos do parágrafo único do artigo 2º do Provimento nº 143, de 25 de abril de 2023, do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, a matrícula objeto da presente certidão passa a possuir o número 111294.2.0079750-13 como Código Nacional de Matrícula (CNM).

São Paulo, 06 de março de 2026.

Eu, (a) VINICIUS SOUZA BERALDO, ESCRIVENTE AUTORIZADO, assino.

Certidão já cotada no título

Selo: 1112943C3000000838435526F

Consulte a autenticidade em <https://selodigital.tjsp.jus.br/>

306927

Protocolo

306927

06/03/2026



Rua Japurá nº 43 - 1º Subsolo - Bela Vista, São Paulo - CEP 01319.030 - Tel. (11) 3105-5725

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WP6NX-773DJ-SLKNNM-ZK94B>

