



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4GVBT-GEFTG-US68C-MZD7R>

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula:

290.370

Folha:

01

DÉCIMO OITAVO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francoz
Registrador

São Paulo,

08 de abril de 2024

IMÓVEL: O APARTAMENTO TIPO nº 44, localizado no 4º pavimento do BLOCO 15, integrante do empreendimento imobiliário denominado "SÃO JOÃO", situado na RUA JOÃO MOREIRA SALLES, nº 991, e RUA NICOLAU COPERNICO, designado como Área 5, no lugar denominado Sítio do Buraco ou Fazenda Monte Alegre, no 13º Subdistrito - Bulantã, com área privativa de 38,695m², área comum de 40,163m² (sendo a área coberta de 5,298m² e área descoberta de 34,865m²), área total edificada de 43,993m², perfazendo a área total de 78,858m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002919 no solo e nas outras partes comuns do condomínio.

CADASTRO: CONTRIBUINTE Nº 185.161.0013-7, em maior área.

PROPRIETÁRIO: VITOR SANTOS BORGES. RG 55.025.787-1-SSP/SP. CPF 502.797.708-55, brasileiro, solteiro, maior, porteiro de edifício, ascensorista, garagista e faxineiro, residente e domiciliado nesta Capital, na Travessa Nitra, 20, B, Jardim Itatiaia.

REGISTRO ANTERIOR: R.674/57.674, de 29 de agosto de 2022. (Especificação de Condomínio registrada sob o número 1044 na referida matrícula e Convenção de Condomínio sob o nº 14.452, no Livro Três - Registro Auxiliar, ambos nesta data), todos deste Serviço Registral.

O Escrevente Substituto,
Sérgio Dias dos Santos

Selo Nº 111328311CX001239986VU242

(continua no verso)

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



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4GVB-T-GEFTG-US68C-MZD7R>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

290.370

ficha

01

verso

Av.01 em 08 de abril de 2024

Prenotação 912.333 de 05 de março de 2024.

ÔNUS - ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - APP - REFERÊNCIA

Conforme R.12/57.674, deste Serviço Registral, a proprietária e incorporadora, **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, adiante qualificada, **INSTITUIU uma Área de Preservação Permanente - APP**, em parte do imóvel desta Matrícula, em maior área, com a área de **2.590,27m²**.

O Escrevente Substituto,

Sérgio Dias dos Santos

Selo Nº 111328331YF001239987GB24N

Av.02 em 08 de abril de 2024

Prenotação 912.333 de 05 de março de 2024.

ÔNUS - INTERVENÇÃO EM ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - APP - REFERÊNCIA

Conforme R.12/57.674, deste Serviço Registral, a proprietária e incorporadora, **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, adiante qualificada, declarou que parte do imóvel desta Matrícula, em maior área, **possui área de intervenção em área de preservação permanente - APP**, com a área de **489,46m²**.

O Escrevente Substituto

Sérgio Dias dos Santos

Selo Nº 111328331PI001239988DX24U

(continua na ficha 02)

Nº Pedido: 987760



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4GVBT-GEFTG-US68C-MZD7R>

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

290.370

Ficha

02

DÉCIMO OITAVO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

São Paulo,

08 de abril de 2024

Av.03 em 08 de abril de 2024

Prenotação 912.333 de 05 de março de 2024.

ÔNUS - ÁREA DA FAIXA NÃO EDIFICANTE 1 - REFERÊNCIA

Conforme R.12/57.674, deste Serviço Registral, a proprietária e incorporadora, **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, adiante qualificada, declarou que parte do imóvel desta Matrícula, em maior área, possui uma ÁREA DA FAIXA NÃO EDIFICANTE 1, com a área de 241,69m².

O Escrevente Substituto,

Sérgio Dias dos Santos

Selo Nº 111328331XW001239989KQ245

Av.04 em 08 de abril de 2024

Prenotação 912.333 de 05 de março de 2024.

ÔNUS - ÁREA DA FAIXA NÃO EDIFICANTE 2 - REFERÊNCIA

Conforme R.12/57.674, deste Serviço Registral, a proprietária e incorporadora, **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, adiante qualificada, declarou que parte do imóvel desta Matrícula, em maior área, possui uma ÁREA DA FAIXA NÃO EDIFICANTE 2 com a área de 361,16m².

O Escrevente Substituto,

Sérgio Dias dos Santos

Selo Nº 111328331YF001239990QT24P

(continua no verso)

Nº Pedido: 987760

R5

onr

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



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4GVBT-GEFTG-US68C-MZD7R>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

290.370

ficha

02

verso

Av.05 em 08 de abril de 2024

Prenotação 912.333 de 05 de março de 2024.

ÔNUS - INSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO DE PASSAGEM PARA DRENAGEM - REFERÊNCIA

Conforme R.15/57.674, deste Serviço Registral, **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, adiante qualificada, com a anuência da credora hipotecária, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, e os detendores de direitos de aquisição constantes do referido registro da Matrícula 57.674, deste Serviço Registral, INSTITUÍRAM em favor do imóvel objeto da matrícula 122.079, deste Serviço Registral, UMA SERVIDÃO PERPÉTUA E GRATUITA DE PASSAGEM PARA DRENAGEM, em caráter irrevogável e irretratável, com a área de 419,19m².

O Escrevente Substituto,
Sérgio Dias dos Santos

Selo Nº 111328331HS001239991XM24G

Av.06 em 08 de abril de 2024

Prenotação 912.333 de 05 de março de 2024.

ÔNUS - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - REFERÊNCIA

Conforme R.675/57.674, deste Serviço Registral, o adquirente, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE, com fundamento no art. 23 da Lei Fed. 9.514/97, a FRACÇÃO IDEAL da unidade autônoma desta matrícula, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, sendo de R\$97.926,89 o valor da dívida.

(continua na ficha 03)

Nº Pedido: 987760

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

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

290.370

Folha

03

DÉCIMO OITAVO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Osvaldo Francez
Registrador

São Paulo,

08 de abril de 2024

O Escrevente Substituto,
Sérgio Dias dos Santos

Selo Nº 111328331DY001239992NY242

Av.07 em 08 de abril de 2024

Prenotação 912.333 de 05 de março de 2024.

ABERTURA DE MATRÍCULA

Procede-se a presente averbação, à vista do Requerimento de Instituição e Convenção de Condomínio datados de 04 de março de 2024, para constar que a incorporadora e instituinte, **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, CNPJ nº 09.625.762/0001-58, com sede nesta Capital, na Rua Boa Vista, 280, pavimentos 8º e 9º, Centro, autorizou a abertura desta matrícula.

O Escrevente Substituto
Sérgio Dias dos Santos

Selo Nº 111328311DT001239994RM24R

Av.08 em 22 de outubro de 2024

Prenotação 938.071 de 04 de outubro de 2024.

ENQUADRAMENTO DE TIPOLOGIA DE HABITAÇÃO - REFERÊNCIA

Conforme Av.1048/57.674, deste Serviço Registral, o imóvel desta matrícula, é enquadrado como **HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – HIS 2**, conforme Artigo 46, da Lei Municipal nº 16.050/2014.

(continua no verso)

Nº Pedido: 987760

R5

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4GVBT-GEFTG-US68C-MZD7R>

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4GVBT-GEFTG-US68C-MZD7R>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

290.370

ficha

03

verso

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda
Selo Nº 111328331TB001391040XV24A

Av.09 em 23 de dezembro de 2025
Prenotação 987.760 de 21 de novembro de 2025.

CADASTRO ATUAL

Procede-se à presente averbação, à vista do requerimento mencionado na averbação seguinte e da Certidão de Dados Cadastrais emitida em 27 de novembro de 2025, via Internet, pela Prefeitura desta Capital, para constar que o imóvel desta matrícula atualmente é CADASTRADO pelo **CONTRIBUINTE nº 185.161.0482-5**.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda
Selo Nº 111328331BK001778296OL251

Av.10 em 23 de dezembro de 2025
Prenotação 987.760 de 21 de novembro de 2025.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - ART. 26 e 27 DA LEI FED. 9.514/97

À vista do requerimento datado de 19 de novembro de 2025 e nos termos do §7º do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97, fica CONSOLIDADA A PROPRIEDADE DO IMÓVEL, em nome da credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, tendo sido atribuído como valor consolidado a importância de R\$226.155,20. Ficando a fiduciária com a obrigação de efetuar os leilões a que se refere o art. 27 da mesma Lei. Foi apresentada a guia com recolhimento do ITBI.

(continua na ficha 04)

Nº Pedido: 987760



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4GVBT-GEFTG-US68C-MZD7R>

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

290.370

Ficha

04

DÉCIMO OITAVO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

São Paulo,

23 de dezembro de 2025

A Escrevente Autorizada,

Ana Gonçalves de França Aranda

Selo Nº 111328331MG001778301UJ25X

Nº Pedido: 987760

RS



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4GVBT-GEFTG-US68C-MZD7R>

CERTIFICO ainda, que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º do art. 19 da Lei 6.015/73.

AO OFICIAL	R\$: 44,20
AO ESTADO	R\$: 12,56
AO IPESP	R\$: 8,60
AO SINOREG	R\$: 2,33
AO TR. JUSTIÇA	R\$: 3,03
AO ISSQN	R\$: 0,90
AO MP	R\$: 2,12
TOTAL	R\$: 73,74

O selo digital abaixo poderá ser consultado no site:
<https://selodigital.tjsp.jus.br/>



1113283C3JT001778302T025V

PROTOCOLO: 987760
Recolhidos por guia:
CNM: 111328.2.0290370-91

O referido é verdade e da fé. Eu, Escrevente Autorizado, procedi às buscas, verificações e assino.

São Paulo, 26 de dezembro de 2025

OFICIAL/SUBSTITUTO

Substitutos

- () Mariney P. Menezes Lagos
- () Nilson Pinto Siqueira
- () Sara Francez
- () Suely de Menezes Carvalho

- () Mauricio Gonçalves de Alvim
- () Rodrigo Di Sessa Fassina
- () Sérgio Dias dos Santos
- () Maria Ap. Cavalcante Silva
- () Claudio Marcio de Queiroz Alves
- () Ludmilla Soares de Oliveira

Escreventes Autorizados

- () Adlei de Almeida
- () Gabriella Chagas Kako
- () Eduardo Melo da Costa

- () Julio da Costa Neves Neto
- () André Assunção Silva