



Validate this document here

CNM: 113779.2.0377872-54 - Pagina: 1/4 - PROT. 859168 - - Erika Cypriano

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

matrícula

377.872

ficha

1

9º OFICIAL DE REGISTRO  
DE IMÓVEIS DA CAPITAL  
Código(CNS) Nº 11.377-9  
CNM: 113779.2.0377872-54  
São Paulo, 10 de dezembro de 2024

**IMÓVEL:** APARTAMENTO Nº 505, localizado no 5º pavimento da "TORRE 1" do condomínio "RESERVA SÃO MATEUS", situado na Rua Ministro Luís Sparano, nº 181, Jardim Santa Adélia, DISTRITO - ITAQUERA, possuindo: área privativa coberta edificada de 34,980m²; área comum coberta edificada de 9,295m²; área total edificada de 44,275m²; área comum descoberta de 2,973m²; área total (construída + descoberta) de 47,248m²; correspondendo uma fração ideal no todo de 0,2333%.

**PROPRIETÁRIOS:** 1) **BEATRIZ DVORANEN SILVA**, brasileira, solteira, maior, agente administrativa, RG nº 43.538.803-4-SSP/SP, CPF/MF nº 389.312.528-03, e 2) **ANDRE VINICIUS SILVA**, brasileiro, solteiro, maior, estivador, carregador, embalador e assemelhados, RG nº 52.439.762-4-SSP/SP, CPF/MF nº 444.090.178-61, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Teodosio da Rocha, nº 68, Parque São Rafael.

**REGISTROS ANTERIORES:** Registro Ato: 196 (06/06/2022) (aquisição da fração ideal de terreno); e Registro Ato 1.266 (instituição condominial), feito nesta data, ambos na Matrícula nº 327.504 deste Registro de Imóveis.

**CONTRIBUINTE:** 152.121.0021-5 (maior área).

Selo Digital: 113779391SR0017277980024V

☐ Francisco Raymundo - Oficial  
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta

☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto  
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta

Av.1/377.872 Em 10 de dezembro de 2024.

Procede-se à presente averbação, por remissão, para constar que conforme Registro Ato: 197 (06/06/2022)/327.504: **O IMÓVEL** é objeto de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, para garantia do valor de R\$154.442,46. Selo Digital: 113779391SR0017277980024V

☐ Francisco Raymundo - Oficial  
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta

☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto  
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta

R.2/377.872 Em 10 de dezembro de 2024

continua no verso

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HSVDU-5GFRK-6452M-BAYNQ>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar.

ridigital

onr



Validate this document here CNM: 113779.2.0377872-54 - Pagina: 2/4 - PROT. 859168 - - Erika Cypriano

matrícula

377.872

ficha

1

verso

CNM: 113779.2.0377872-54

Pelo instrumento particular de 06 de novembro de 2024, de Instituição do Condomínio "RESERVA SÃO MATEUS", os condôminos, juntamente com a incorporadora ÁGUAS BELAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ/MF nº 35.064.095/0001-91, procederam a **ATRIBUIÇÃO** das benfeitorias, de forma que a unidade da presente passa a pertencer com exclusividade ao(s) proprietário(s) qualificados na abertura, em correspondência à fração ideal adquirida no Registro Ato: 196 (06/06/2022)/327.504 (valor total R\$202.000,00, valor da fração R\$22.402,09, valor da atribuição R\$179.597,91). PROTOCOLO Nº 827.276 de 07/11/2024. Selo Digital: 113779391SR0017277980024V

☐ Francisco Raymundo - Oficial  
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta

☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto  
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta

Av.3/377.872 Em 10 de dezembro de 2024.

Para os fins do Decreto Municipal nº 63.130/2024, consta que o imóvel enquadra-se na categoria de uso Habitação de Interesse Social - HIS-2. Selo Digital: 113779391SR0017277980024V

☐ Francisco Raymundo - Oficial  
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta

☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto  
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta

Av.4/377.872 Em 10 de dezembro de 2024.

A presente matrícula foi aberta em atenção ao instrumento particular de 06 de novembro de 2024. PROTOCOLO Nº 827.276 de 07/11/2024. Selo Digital: 113779391SR0017277980024V

☐ Francisco Raymundo - Oficial  
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta

☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto  
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta

Av.05/377.872 Em 02 de fevereiro de 2026.

Pelo Instrumento Particular, datado de 28 de janeiro de 2026, 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 859.168, feita aos devedores fiduciários 1) **BEATRIZ DVORANEN SILVA**, solteira, maior, e 2) **ANDRE VINICIUS SILVA**, solteiro, maior, já

(continua na ficha 02)

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HSVUDU-5GFRK-6452M-BAYNQ>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Validate this document here

CNM: 113779.2.0377872-54 - Pagina: 3/4 - PROT. 859168 - - Erika Cypriano

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

matrícula

377.872

ficha

02

São Paulo,

CNM: 113779.2.0377872-54

9º OFICIAL DE REGISTRO  
DE IMÓVEIS DA CAPITAL  
Código(CNS)Nº 11.377-9  
02 de fevereiro de 2026

qualificados, procede-se a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL** constituída fiduciariamente conforme R.197 da matrícula 327.504, mencionada na Av.1 desta matrícula, em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, pelo valor de R\$219.024,80. PROTOCOLO Nº 859.168 de 31/07/2025.

Selo: 113779331VV002161248IP26E  
CNM: 113779.2.0377872-54

☒ Francisco Raymundo - Oficial  
☐ Marcello Borghi Raymundo - Substituto  
☐ Degenia M. de S. Zambelli - Substituta

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

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HSVUDU-5GFRK-6452M-BAYNQ>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Validate this document here

CNM: 113779.2.0377872-54 - Página 4/4 - PROT. 859168 - Erika Cypriano

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

M.377872 - PROTOCOLO: 859168

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: 113779.2.0377872-54**

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Emolumentos:        | R\$: 45,88 |
| 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 |

São Paulo, 02/02/2026.

**Recolhidos pelas guias relativas à semana da expedição.**

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



selo: 1137793C3TE002161250CC26R

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HSVDU-5GFRK-6452M-BAYNQ>