



Valide aqui
este documento

CNM: 113779.2.0378070-42 - Pagina: 1/4 - PROT. 854700 - - Erika Cypriano

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

378.070

ficha

1

9º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Código(CNS) Nº 11.377-9

CNM: 113779.2.0378070-42

São Paulo, 10 de dezembro de 2024

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 403, localizado no 4º pavimento da "TORRE 2" do condomínio "RESERVA SÃO MATEUS", situado na Rua Ministro Luís Sparano, nº 181, Jardim Santa Adélia, DISTRITO - ITAQUERA, possuindo: área privativa coberta edificada de 35,180m²; área comum coberta edificada de 9,348m²; área total edificada de 44,528m²; área comum descoberta de 2,990m²; área total (construída + descoberta) de 47,518m²; correspondendo uma fração ideal no todo de 0,2346%.

PROPRIETÁRIO: THIAGO GIMENEZ XAVIER, brasileiro, solteiro, maior, tecnólogo, RG nº 50.927.199-6-SSP/SP, CPF/MF nº 460.535.408-54, residente e domiciliado nesta Capital; na Rua Manuel Quirino de Mattos, nº 815, Casa 3, Jardim Sapopemba.

REGISTROS ANTERIORES: Registro Ato: 643 (12/05/2023) (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.1/378.070 Em 10 de dezembro de 2024.

Procede-se à presente averbação, por remissão, para constar que conforme Registro Ato: 644 (12/05/2023)/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\$196.000,00. Selo Digital: 113779391SR0017277980024V

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

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

R.2/378.070 Em 10 de dezembro de 2024

Pelo instrumento particular de 06 de novembro de 2024, de Instituição do Condomínio "RESERVA SÃO MATEUS", os condôminos, juntamente com a

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RQZHH-VP67B-AV6KC-MMJ35>

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: 113779.2.0378070-42 - Pagina: 2/4 - PROT. 854700 - - Erika Cypriano

matrícula

378.070

ficha

1

verso

CNM: 113779.2.0378070-42

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: 643 (12/05/2023)/327.504 (valor total R\$246.172,76, valor da fração R\$22.516,29, valor da atribuição R\$223.656,47). 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.3/378.070 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.4/378.070 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.05/378.070 Em 05 de março de 2026

Pelo Instrumento Particular, datado de 23 de fevereiro 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 854.700, feita ao devedor fiduciante **THIAGO GIMENEZ XAVIER**, solteiro, maior, já qualificado, procede-se a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL** constituída fiduciariamente conforme R.644 da matrícula 327.504, mencionada na Av.1 desta matrícula, em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já

(continua na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RQZHH-VP67B-AV6KC-MMJ35>

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: 113779.2.0378070-42 - Pagina: 3/4 - PROT. 854700 - - Erika Cypriano

CNM: 113779.2.0378070-42

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
378.070

ficha
02

São Paulo,

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

qualificada, pelo valor de R\$254.493,50. PROTOCOLO Nº
854.700 de 25/06/2025.

Selo: 113779331ST002195462DS26H
CNM: 113779.2.0378070-42

- ☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Marcelo Borghi Raymundo - Substituto
☒ Degenha M. de S. Zambelli - Substituta

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RQZHH-VP67B-AV6KC-MMJ35>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

CNM: 113779.2.0378070-42 - Página 4/4 - PROT. 854700 - Erika Cypriano

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP
M.378070 - PROTOCOLO: 854700

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, na

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RQZHH-VP67B-AV6KC-MMJ35>

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