



Valide aqui
este documento

CNM: 113779.2.0338739-83 - Pagina: 1/6 - PROT. 862812 - - Erika Cypriano

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

338.739

ficha

01

São Paulo,

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

06 de setembro de 2022

IMÓVEL: Apartamento nº 906 localizado no 9º pavimento do **EDIFÍCIO AROEIRA - TORRE "1"**, parte integrante do empreendimento denominado "**RESIDENCIAL GARDEN**", situado na Rua Baltazar Nunes, nº 467, no **DISTRITO DE ITAQUERA**, contendo uma área privativa de 85,990m², uma área comum de 80,998m² (incluso o direito ao uso de 01 vaga de garagem coberta dupla), perfazendo uma área total de 166,988m², sendo, destes, 124,498m² em áreas edificadas, e 42,490m² em áreas descobertas, correspondendo-lhe, ainda, uma fração ideal, no solo e nas demais partes comuns de 0,006935 (0,6935%).

PROPRIETARIA: **GRAZIANI & ALMEIDA CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**, CNPJ/MF nº 09.480.159/0001-25, com sede nesta Capital, na Avenida Angélica, nº 2.248, 11º Andar, . Consolação.

REGISTROS ANTERIORES: R.15 da matrícula nº 56.019 e R.16 da Matrícula nº 56.020 (aquisição do terreno condominial) feitos em 16/07/2020, e R.02 feito em 03/11/2021 (Incorporação Imobiliária) na Matrícula nº 327.753, todos deste Registro de Imóveis.

C.CONTRIBUINTE: 144.208.0041-1 e 144.208.0042-8 (Área Maior)

Selo Vinculador: 113779391EV001040198NA224

☐ 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.1/338.739 Em 06 de setembro de 2022

a) Conforme Av.04 feita em 03 de novembro de 2021, na Matrícula nº 327.753, nos termos do Memorial de Incorporação de 06 de outubro de 2.021, a proprietária na condição de titular de domínio e incorporadora do empreendimento denominado "**RESIDENCIAL GARDEN**", submeteu o mesmo ao **REGIME DE AFETAÇÃO**, pela qual o terreno e as acessões e todos os demais bens e direitos vinculados à Incorporação, constituem patrimônio destinado a sua consecução, nos termos do artigo 31-A, e seguintes da Lei 4.591/64, com a redação estabelecida pela Lei 10.931 de 02/08/2004. b) Conforme Av.05, feita em 19 de maio de 2.022, na Matrícula nº 327.753, nos termos do requerimento de

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L8QGD-CD2FW-EZ9DC-FABWG>

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: 113779.2.0338739-83 - Pagina: 2/6 - PROT. 862812 - - Erika Cypriano

matrícula
338.739

ficha
01

verso

18/05/2022, a proprietária na condição de titular de domínio e incorporadora do empreendimento, e de conformidade com o disposto na Nota nº 19, e na Ressalva nº 12, do Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova nº 2021/05750-00, emitido em 22/09/2021, pela Prefeitura desta Capital, procedeu-se a presente averbação, para constar a existência de uma faixa não edificável, prescrita pela Lei 16.642/17 e Decreto nº 57.776/17; e c) Conforme R.06 feito em data de 26 de agosto de 2022, nos termos do Instrumento Particular com força de Escritura Publica (Contrato nº 1.7877.0190468-8) datado de 05 de agosto de 2.022, a proprietária e incorporadora **GRAZIANI & ALMEIDA CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA**, já qualificada, **DEU EM HIPOTECA O IMÓVEL**, à **CAIXA ECONOMICA 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\$35.890.200,00, destinado a construção do empreendimento denominado "RESIDENCIAL GARDEN", tendo como fiadora: GRAZIANI & ALMEIDA PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ nº 40.901.292/0001-58, com sede nesta Capital, na Avenida Angélica, nº 2.248, 11ª andar, Consolação.

Selo Vinculador: 113779391EV001040198NA224

☐ 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.2/338.739 Em 06 de setembro de 2022

A presente matrícula foi aberta de ofício, no interesse do serviço, para a unidade em construção, nos termos do § 4º do Art. 237-A da Lei 6.015/73. PROTOCOLO Nº 730.000 de 02/09/2022

Selo Vinculador: 113779391EV001040198NA224

☐ 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.03/338.739 Em 26 de dezembro de 2022

Pelo Instrumento Particular com força de escritura (Contrato nº 1.7877.0210382-4), datado de 09 de dezembro de 2022, a **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, já qualificada, autorizou o **CANCELAMENTO DA HIPOTECA**

(continua na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L8QGD-CD2FW-EZ9DC-FABWG>

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: 113779.2.0338739-83 - Pagina: 3/6 - PROT. 862812 - - Erika Cypriano

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

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

matrícula

338.739

ficha

02

São Paulo, 26 de dezembro de 2022

mencionada na Av.01, tão somente com relação ao imóvel
objeto desta matrícula. PROTOCOLO Nº 742.658 de 15/12/2022.

Selo: 113779331UB001138730HN22L

☐ 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.04/338.739 Em 26 de dezembro de 2022

Pelo Instrumento mencionado na Av.03,
GRAZIANI & ALMEIDA CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, já
qualificada, VENDEU a **HELLITON LUIZ UNIDO DA CONCEIÇÃO**,
brasileiro, proprietário de microempresa, RG nº
32.779.267-X-SSP/SP, CPF/MF nº 309.832.878-99, e sua mulher
KATIA EMANOELA UNIDO DA CONCEIÇÃO, brasileira, vendedora de
comércio varejista e atacadista, RG nº 33.949.966-7-SSP/SP,
CPF/MF nº 224.280.278-08, casados sob o regime da comunhão
parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e
domiciliados nesta Capital, na Rua Agrimensor Sugaya, nº
551, Aptº 44 T A, Colonia, O IMÓVEL, pelo valor de
R\$372.000,00.

Selo: 113779321NP001138731OC221

☐ 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.05/338.739 Em 26 de dezembro de 2022

Pelo Instrumento Particular mencionado na
Av.03, **HELLITON LUIZ UNIDO DA CONCEIÇÃO** e sua mulher **KATIA**
EMANOELA UNIDO DA CONCEIÇÃO, já qualificados, ALIENARAM
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 e 4,
CNPJ nº 00.360.305/0001-04, pelo valor de R\$334.800,00,
pagável no prazo de 420 meses, por meio de encargos mensais
e sucessivos, calculados de acordo com a taxa de juros,
sistema de amortização e demais condições constantes do

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L8QGD-CD2FW-EZ9DC-FABWG>

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: 113779.2.0338739-83 - Pagina: 4/6 - PROT. 862812 - - Erika Cypriano

matrícula

338.739

ficha

02

verso

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\$372.000,00.

Selo: 113779321AP001138732LV22Q

☐ 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.06/338.739 Em 21 de outubro de 2024.

Em atendimento ao requerimento da incorporadora: GRAZIANI & ALMEIDA CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, já qualificada, datado de 30/09/2024, procede-se a presente averbação para ficar consignado que de acordo com o Certificado de Conclusão nº 2024-80543-00 (Processo: 2024-2000390-6), emitido em 18/09/2024, pela Prefeitura do Município de São Paulo, foi totalmente concluído e instituído em condomínio o empreendimento "RESIDENCIAL GARDEN", conforme Avs. 07 e R. 08, feitos nesta data na matrícula-mãe nº 327.753, do qual é parte o imóvel da presente matrícula, sendo a convenção condominial registrada sob nº 18.839, no Livro 3 - Registro Auxiliar, desta serventia, ficando em consequência cancelado o regime de afetação, mencionado na Av.01, a que estava submetido o empreendimento. Protocolo nº 822.207 de 02/10/2024.

Selo: 113779331OK001683980PQ24N
CNM: 113779.2.0338739-83

☐ 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.07/338.739 Em 18 de setembro de 2025.

INDISPONIBILIDADE nº 14989, de 04/09/2025, Processo nº 1000032-36.2025.5.02.0614, de **HELLITON LUIZ UNIDO DA CONCEIÇÃO**, CPF/MF nº 309.832.878-99. PROTOCOLO Nº 864.457 de 04/09/2025.

Selo: 1137793E1KG001993368V425E
CNM: 113779.2.0338739-83

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

(continua na ficha 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L8QGD-CD2FW-EZ9DC-FABWG>

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: 113779.2.0338739-83 - Pagina: 5/6 - PROT. 862812 - - Erika Cypriano

CNM: 113779.2.0338739-83

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

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

matrícula

ficha

338.739

03

São Paulo,

26 de fevereiro de 2026

Av.08/338.739 Em 26 de fevereiro de 2026.

Pelo Instrumento Particular, datado de 13 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 862.812, feita aos devedores fiduciantes **HELLITON LUIZ UNIDO DA CONCEIÇÃO** e sua mulher **KATIA EMANOELA UNIDO DA CONCEIÇÃO**, já qualificados, 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\$386.536,70. PROTOCOLO Nº 862.812 de 25/08/2025.

Selo: 113779331XJ002188457PJ26D
CNM: 113779.2.0338739-83

☐ 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L8QGD-CD2FW-EZ9DC-FABWG>

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: 113779.2.0338739-83 - Página 6/6 - PROT. 862812 - Erika Cypriano

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

M.338739 - PROTOCOLO: 862812

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: 113779.2.0338739-83

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, 26/02/2026.

Recolhidos pelas guias relativas à semana da expedição.

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



selo: 1137793C3OS002188458JS26O

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L8QGD-CD2FW-EZ9DC-FABWG>