

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

248.843

ficha

01

CNM 142935.2.0248843-83

SEXTO
6OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULOCNS nº
14293-5

São Paulo, 17 de Junho de 2021

Matrícula 235619 - Bl.5-Ap.0068

IMÓVEL: O apartamento tipo nº 68, em construção, localizado no 6º pavimento, do Bloco 5, integrante do empreendimento denominado "**RESERVA CERÂMICA**", situado na Avenida Marginal Projetada, s/nº, no **18º Subdistrito - Ipiranga**, possuirão a área privativa de 41,560m², a área comum de 20,029m², (sendo 8,928m² de área coberta e 11,101m² de área descoberta), área total edificada de 50,488m², perfazendo a área total de 61,589m², correspondendo a fração ideal no solo de 0.002824. O terreno onde será construído o referido empreendimento, encerra a área de 6.022,06m².

PROPRIETÁRIA: **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A.**, inscrita no CNPJ sob nº 09.625.762/0001-58, com sede na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1400, 20º andar, Torre Milano, Água Branca, na cidade de São Paulo, SP.

REGISTRO ANTERIOR: R-2/M.228.648 feito em 04 de abril de 2019 e Matrícula 235.619 feita em 26 de setembro de 2019 ambas neste Registro de Imóveis.

CONTRIBUINTE: 119.341.0046-2 (em área maior).

Selo Digital: 1429353F1000000057314521Q

Daniel Ribas Gelsonmi - Substituto do Oficial

AV.1 - TRANSPORTE - Averbado em 17 de junho de 2021 - Protocolo nº 740.273 de 18/05/2021 - Sobre o imóvel objeto desta ficha existem: a) hipoteca constituída através do instrumento particular datado de 27 de julho de 2020, com força de escritura pública, na forma das Leis 4.380/64 e 5.049/66, e artigo 38 da Lei 9514/97, registrada sob nº 10 na matrícula nº 235.619 neste Registro de Imóveis, para garantia do financiamento no valor de **R\$16.978.483,63**, pagável na forma e com as demais cláusulas e condições constantes nos referidos instrumentos tendo como credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, na cidade de Brasília, DF; b) de acordo com o instrumento particular datado de 12 de setembro de 2019 e requerimento de mesma data, averbado sob nº 5 em 26 de setembro de 2019 na matrícula nº 235.619 deste Registro de Imóveis, verifica-se que a incorporação de condomínio edilício registrada sob nº 3 na referida matrícula nº 235.619, do empreendimento mencionado nesta ficha, foi submetida ao regime de afetação, nos termos do artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/1964, com a redação dada pela Lei 10.931/2004; e c) conforme averbação feita sob nº 2 na matrícula 235.619 em 26 de setembro de 2019 consta que: Do termo nº 033/2019/ICRR, datado de 06 de junho de 2019, emitido pela CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob nº 43.776.491/0001-70, com sede nesta Capital, na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, Alto de Pinheiros, verifica-se que, conforme "Relatório de Investigação Confirmatória de Passivo Ambiental", de maio de 2017, elaborado pela empresa Soitec Soluções Ambientais Ltda., apensado ao Processo Digital CETESB nº 006054/2018-04, foi considerado que o imóvel objeto desta ficha, de propriedade de **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A.**, encontra-se contaminado sob investigação, contaminação ocasionada por solventes aromáticos e ftalato. (Selo Digital: 1429353F1000000057314621O)

Caroline Novaes da Silva Turini - Escrevente Autorizada

AV.2 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA - Averbado em 17 de junho de 2021 - Protocolo nº 740.273 de 18/05/2021 - Fica, o imóvel objeto desta ficha, desligado da hipoteca mencionada na AV.1 da presente, e em consequência, parcialmente sem efeito a mesma, em virtude da

continua no verso

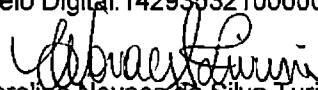
CNM 142935.2.0248843-83

matrícula
248.843ficha
01
verso

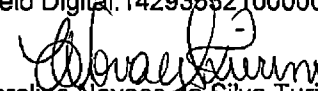
autorização dada pela credora, nos termos do instrumento particular datado de 08 de outubro de 2020, com força de escritura pública, na forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97.
(Selo Digital:142935331000000057314721A)


Caroline Novaes da Silva Turini - Escrevente Autorizada

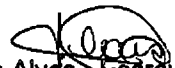
R.3 - COMPRA E VENDA - Registrado em 17 de junho de 2021 - **Protocolo nº 740.273 de 18/05/2021** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.2 desta, a proprietária **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A.**, registrada na JUCESP sob NIRE nº 35300357469, já qualificada, transmitiu por **VENDA** feita a **NATASHA CAROLINA PEREIRA MACIEL**, brasileira, servidora pública municipal, RG nº 429440352-SSP/SP, CPF nº 341.189.118-17, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua Gino Marinuzzi, nº 15A, Americanópolis, São Pulo - SP, a fração ideal do terreno a que corresponderá a unidade autônoma objeto desta ficha, sendo a construção custeada pela adquirente, pelo preço de **R\$17.423,98**, referente ao valor da fração ideal do terreno e de R\$189.000,00 o valor da aquisição da unidade autônoma mencionada.
(Selo Digital:142935321000000057314821A)


Caroline Novaes da Silva Turini - Escrevente Autorizada

R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Registrado em 17 de junho de 2021 - **Protocolo nº 740.273 de 18/05/2021** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.2 desta, **NATASHA CAROLINA PEREIRA MACIEL**, solteira, maior, já qualificada, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto desta ficha, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, para garantia da dívida do valor de **R\$151.200,00**, a ser paga por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, no valor de R\$1.184,08, o valor da taxa de juros balcão, e R\$1.110,91, o valor da taxa de juros reduzida, com as taxas de juros e reajuste dos encargos mencionados no título, vencendo-se a primeira em 09 de novembro de 2020, estando as demais cláusulas, termos e condições, constantes do título. *A avaliação do imóvel para fins de Leilão Público é de R\$189.000,00.*
(Selo Digital:1429353210000000573149218)


Caroline Novaes da Silva Turini - Escrevente Autorizada

AV.5/248.843 - TRANSFORMAÇÃO FICHA - Averbado em 10 de maio de 2022 - **Protocolo nº 771.762 de 19/04/2022** - Tendo em vista a conclusão das obras, e a especificação de condomínio do empreendimento denominado **"Reserva Cerâmica"**, situado na Avenida Marginal Projetada, s/nº, esta ficha passa a constituir a matrícula nº 248.843, que corresponde ao apartamento nº 68, do Bloco 5.
(Selo Digital:142935331000000076798022Y)


Thais de Melo Alves - Escrevente Autorizada

R.6/248.843 - COMPLEMENTO REGISTRO - Registrado em 10 de maio de 2022 - **Protocolo nº 771.762 de 19/04/2022** - Pelo instrumento particular de especificação de condomínio datado de 15 de março de 2022, faço o presente em complemento ao registro nº 3 desta matrícula, no qual a incorporadora, ora instituidora, **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A.**, já qualificada, transmitiu a título de **VENDA** a **NATASHA CAROLINA PEREIRA MACIEL**, solteira, maior, já

continua na ficha 2

.onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.brServiço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERALmatrícula
248.843ficha
02CNM 142935.2.0248843-83
6º REGISTRO
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. Gruber
CNS nº
14293-5**São Paulo, 10 de Maio de 2022**

qualificada, pelo preço de R\$189.000,00 o apartamento objeto desta matrícula, vinculado indissolavelmente à fração ideal de terreno adquirida conforme aludido registro. A referida unidade autônoma está alienada fiduciariamente a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, conforme registro nº 4 desta matrícula.
(Selo Digital:142935321000000076798122Y)


Thais de Melo Alves - Escrevente Autorizada

AV.7/248.843 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO - Averbado em 10 de maio de 2022 - Protocolo nº 771.762 de 19/04/2022 - Fica sem efeito a referência ao regime de afetação mencionado na Av.1 desta, em virtude da transmissão realizada conforme R.3 desta matrícula.
(Selo Digital:142935331000000076798222U)


Thais de Melo Alves - Escrevente Autorizada

AV.8/248.843 - REMISSÃO - Averbado em 03 de novembro de 2025 - Protocolo nº 897.617 de 20/10/2025 - Conforme AV.17, feita em 03 de novembro de 2025 na matrícula nº 235.619 deste Registro de Imóveis, verifica-se que, em virtude de desapropriação parcial ocorrida nos autos da Ação de Desapropriação por Utilidade Pública (DL nº 3.365/1941), Processo nº 1089221-12.2023.8.26.0053, do Juízo da 15ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes, desta Comarca da Capital, foi desfalcado do empreendimento denominado "Reserva Cerâmica", no qual se situa o imóvel objeto desta matrícula, um terreno com área de 205,18m². Fica consignado que a readequação das frações ideais das unidades autônomas integrantes do empreendimento deverá ser promovida oportunamente.
(Selo Digital:1429353G1000000161525625I)


Gustavo Victor Andrade de Oliveira - Escrevente Autorizado

AV.9/248.843 - QUALIFICAÇÃO REAL - Averbado em 10 de fevereiro de 2026 - Protocolo nº 883.287 de 26/06/2025 - Do requerimento datado de 15 de janeiro de 2026, e da certidão de dados cadastrais do imóvel - IPTU 2026, expedida via internet em 21 de janeiro de 2026, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que: a) o empreendimento denominado "Reserva Cerâmica", onde localiza-se o imóvel objeto desta matrícula, atualmente é lançado pelo nº 2.372 da Avenida Marginal; e, b) o imóvel objeto desta matrícula atualmente é lançado pelo contribuinte nº 119.341.1033-6.
(Selo Digital:142935331000000169392926B)


Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

AV.10/248.843 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Averbado em 10 de fevereiro de 2026 - Protocolo nº 883.287 de 26/06/2025 - Do mesmo requerimento mencionado na AV.9 desta, formulado pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, verifica-se que conforme o artigo 26, §7º da Lei nº 9.514/97, decorreu o prazo para que a devedora fiduciante **NATASHA CAROLINA PEREIRA MACIEL**, solteira, maior, já qualificada, purgasse a mora decorrente do R.4 desta, e tendo em vista a prova do recolhimento do imposto de transmissão inter vivos - ITBI, o imóvel desta matrícula foi **CONSOLIDADO** em favor da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, sendo a base de cálculo para

continua no verso

CNM 142935.2.0248843-83

matrícula
248.843ficha
02
verso

o recolhimento do referido imposto o valor de **R\$200.566,70**, a qual deverá providenciar o disposto no artigo 27 e seus parágrafos da Lei nº 9.514/97.
(Selo Digital:142935331000000169393026S)


Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada**O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA**

.onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.brServiço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec



Pedido nº 883287

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula, tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS OU DIREITOS, INCLUSIVE AQUELES DECORRENTES DE CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica, até o último dia útil anterior à presente data. CERTIFICO AINDA que, a presente é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º, do art. 19, da Lei nº 6.015/1973.

São Paulo, terça-feira, 10 de fevereiro de 2026.

Thais de Melo Alves - Escrevente Autorizada. (assinatura digital)

Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.

Atenção: Para lavrar escritura pública, os tabelionatos só poderão aceitar esta certidão até 30 (trinta) dias após a data de sua expedição (NSCGJ, cap. XVI, item 60, alínea "c", e Proc. 02.04824/6 da 1ª Vara de Registros Públicos).

Avenida Francisco Mesquita, nº 1000, ancora N, Bairro Vila Prudente - Telefone: (11) 5080-3100.

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib. Just.	Min. Púb	ISS	Total
R\$ 44,20	R\$ 12,56	R\$ 8,60	R\$ 2,33	R\$ 3,03	R\$ 2,12	R\$ 0,90	R\$ 73,74

São atualmente de competência desta Serventia os seguintes Subdistrito: **12º SUBDISTRITO - CAMBUCI**, que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; **18º SUBDISTRITO - IPIRANGA** que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; e **26º SUBDISTRITO - VILA PRUDENTE**, que pertenceu a esta Serventia no período de 17/09/1934 à 14/05/1939, posteriormente de 15/05/1939 à 20/11/1942, passou ao 9º Registro de Imóveis e de 21/11/1942 à 31/12/1971 ao 11º Oficial de Registro, retornando, a este Cartório em 01/01/1972, até a presente data.

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital: 1429353C30000001693932264



EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO



Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

