

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

248.722

ficha

01**6º REGISTRO**

DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Oficial Registral D. G. G. G.

CNS n.º

14293-5

CNM 142935.2.0248722-58

São Paulo, 24 de Junho de 2021

Matrícula 235619 - Bl.4-Ap.0017

IMÓVEL: O apartamento tipo nº 17, em construção, localizado no 1º pavimento, do Bloco 4, integrante do empreendimento denominado "**RESERVA CERÂMICA**", situado na Avenida Marginal Projetada, s/nº, no **18º Subdistrito - Ipiranga**, com a área privativa de 40,200m², a área comum de 19,374m², (sendo 8,636m² de área coberta e 10,738m² de área descoberta), área total edificada de 48,836m², perfazendo a área total de 59,574m², correspondendo a fração ideal no solo de 0.002732. 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 Rua Álvares Penteado, nº 61, 01º andar, sala 01, 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: 1429353F10000000577916217

Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

AV.1 - TRANSPORTE - Averbado em 24 de junho de 2021 - Protocolo nº 740.924 de 25/05/2021 - 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:1429353F10000000577917215)

Carlos Eduardo Moraes de Brito - Escrevente Autorizado

AV.2 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA - Averbado em 24 de junho de 2021 - Protocolo nº 740.924 de 25/05/2021 - 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

matrícula

248.722

ficha

01

verso

CNM 142935.2.0248722-58

autorização dada pela credora, nos termos do instrumento particular datado aos 17 de fevereiro de 2021, com caráter de escritura pública, na forma das Leis nºs 4.380/64, 9.514/97 e 14.118/21.
(Selo Digital:142935331000000057791821R)

Carlos Eduardo Moraes de Brito - Escrevente Autorizado

R.3 - COMPRA E VENDA - Registrado em 24 de junho de 2021 - Protocolo nº 740.924 de 25/05/2021 - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.2 desta, a proprietária **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A.**, registrada na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.357.469, já qualificada, TRANSMITIU por VENDA feita a **MARCELO SANTOS SILVA**, brasileiro, porteiro de edifício ascensorista garagista e faxineiro, RG nº 238894526-SSP/SP, CPF nº 651.655.435-87, solteiro, maior, residente e domiciliado na Rua Pero Correia, nº 608, Casa 3, Vila Mariana, na cidade de São Paulo, SP, a fração ideal do terreno a que corresponderá a unidade autônoma objeto desta ficha, sendo a construção custeada pelo adquirente, pelo preço de **R\$16.853,80**, referente ao valor da fração ideal do terreno e de R\$183.000,00, o valor da aquisição da unidade autônoma mencionada, dos quais, R\$7.586,07, foram pagos com recursos da conta vinculada do FGTS do comprador, sendo R\$ 1.292,00, referentes ao valor do desconto concedido pelo FGTS/União.

(Selo Digital:142935321000000057791921R)

Carlos Eduardo Moraes de Brito - Escrevente Autorizado

R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Registrado em 24 de junho de 2021 - Protocolo nº 740.924 de 25/05/2021 - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.2 desta, **MARCELO SANTOS SILVA**, solteiro, maior, já qualificado, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE, o imóvel objeto desta ficha, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, para garantia da dívida do valor de **R\$125.435,90**, a ser paga por meio de 354 prestações mensais e sucessivas, no valor de R\$877,60, com as taxas de juros e reajuste dos encargos mencionados no título, vencendo-se a primeira em 18 de março de 2021, estando as demais cláusulas, termos e condições, constantes do título. Origem dos Recursos: FGTS/União. Programa Casa Verde e Amarela. A avaliação do imóvel para fins de Leilão Público é de R\$183.000,00.

(Selo Digital:1429353210000000577920218)

Carlos Eduardo Moraes de Brito - Escrevente Autorizado

AV.5/248.722 - 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 248.722, que corresponde ao apartamento nº 17, do Bloco 4.

(Selo Digital:142935331000000076761922T)

Thais de Melo Alves - Escrevente Autorizada

R.6/248.722 - 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,

continua na ficha 2

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERALmatrícula
248.722ficha
02**6º REGISTRO**
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULOCNS nº
14293-5

Oficial Rafael D. Cunha

CNM 142935.2.0248722-58

São Paulo, 10 de Maio de 2022

transmitiu a título de **VENDA** a **MARCELO SANTOS SILVA**, solteiro, maior, já qualificado, pelo preço de R\$183.000,00 o apartamento objeto desta matrícula, vinculado indissoluvelmente 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:142935321000000076762022C)

Thais de Melo Alves - Escrevente Autorizada

AV.7/248.722 - 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:1429353310000000767621228)

Thais de Melo Alves - Escrevente Autorizada

AV.8/248.722 - 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:1429353G1000000161513325S)

Gustavo Victor Andrade de Oliveira - Escrevente Autorizado

AV.9/248.722 - QUALIFICAÇÃO REAL - Averbado em 20 de março de 2026 - **Protocolo nº 896.541 de 10/10/2025** - Do requerimento datado de 26 de fevereiro de 2026, e da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026, expedida via internet em 06 de março 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 no cadastro de contribuintes da Prefeitura Municipal sob o nº **119.341.0912-5**.

(Selo Digital:142935331000000172124426C)

Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

AV.10/248.722 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Averbado em 20 de março de 2026 - **Protocolo nº 896.541 de 10/10/2025** - 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 o devedor fiduciante **MARCELO SANTOS SILVA**, solteiro, maior, já qualificado, 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 o recolhimento do referido imposto o

continua no verso

matrícula
248.722

ficha
02
verso

CNM 142935.2.0248722-58

valor de **R\$194.660,41**, a qual deverá providenciar o disposto no artigo 27 e seus parágrafos da Lei nº 9.514/97.

(Selo Digital:142935331000000172124526A)



Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

matrícula
248722**6º REGISTRO**
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Oficial Rafael R. Gruber



Pedido nº 896541

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, 24 de março de 2026.

Thais de Melo Alves - Escrevente Autorizada.

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: 1429353C3000000172124726M



EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 6XHCG-JQBER-CA3XE-YDGVA

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Thais De Melo Alves (CPF ***.964.028-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/6XHCG-JQBER-CA3XE-YDGVA>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>