



Valide aqui  
este documento

**CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIÁS**  
Nº 11.132-8

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

Matrícula

290.144

Ficha

01

**DÉCIMO OITAVO**

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Bel. Bernardo Oswaldo Francoz  
Registrado

São Paulo,

08 de abril de 2024

**IMÓVEL:** O APARTAMENTO TIPO nº 32, localizado no 3º pavimento do BLOCO 4, integrante do empreendimento imobiliário denominado "SÃO JOÃO", situado na RUA JOÃO MOREIRA SALLES, nº 991, e RUA NICOLAU COPÉRNICO, designado como Área 5, no lugar denominado Sítio do Buraco ou Fazenda Monte Alegre, no 13º Subdistrito - Butantã, com área privativa de 38,695m<sup>2</sup>, área comum de 40,163m<sup>2</sup> (sendo a área coberta de 5,298m<sup>2</sup> e área descoberta de 34,865m<sup>2</sup>), área total edificada de 43,993m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 78,858m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002919 no solo e nas outras partes comuns do condomínio.

**CADASTRO:** CONTRIBUINTE Nº 185.161.0013-7, em maior área.

**PROPRIETÁRIO:** VINICIUS BRITO DE SANTANA, RG 35687059-SSP/SP, CPF 382.543.758-28, brasileiro, eletricitista e assemelhados, solteiro, maior, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Mario Wilches, nº 36, Parque Maria Fernandes.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.43/57.674, de 13 de julho de 2022. (Especificação de Condomínio registrada sob o número 1044 na referida matrícula e Convenção de Condomínio sob o nº 14.452, no Livro Três - Registro Auxiliar, ambos nesta data), todos deste Serviço Registral.

O Escrevente Substituto,  
Sérgio Dias dos Santos

Selo Nº 111328311JC001237948FV240

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SAWH7-ET5NQ-6ZGQS-42LDF>

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



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SAWH7-ET5NQ-6ZGQS-42LDF>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

290.144

ficha

01

VERSO

Av.01 em 08 de abril de 2024

Prenotação 912.333 de 05 de março de 2024.

**ÔNUS - ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - APP - REFERÊNCIA**

Conforme R.12/57.674, deste Serviço Registral, a proprietária e incorporadora, **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, adiante qualificada, **INSTITUÍU uma Área de Preservação Permanente - APP**, em parte do imóvel desta Matrícula, em maior área, com a área de **2.590,27m<sup>2</sup>**.

O Escrevente Substituto,

Sérgio Dias dos Santos

Selo Nº 111328331JX001237949IE24T

Av.02 em 08 de abril de 2024

Prenotação 912.333 de 05 de março de 2024.

**ÔNUS - INTERVENÇÃO EM ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - APP - REFERÊNCIA**

Conforme R.12/57.674, deste Serviço Registral, a proprietária e incorporadora, **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, adiante qualificada, declarou que parte do imóvel desta Matrícula, em maior área, **possui área de intervenção em área de preservação permanente - APP**, com a área de **489,46m<sup>2</sup>**.

O Escrevente Substituto

Sérgio Dias dos Santos

Selo Nº 111328331YB001237950FB24B

(continua na ficha 02)

Nº Pedido: 986916



Valide aqui este documento

**CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS**  
Nº 11.132-8

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

Matrícula  
**290.144**

Folha  
**02**

**DÉCIMO QUINTO**  
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Bel. Bernardo Oswaldo Francoz  
Registrador

São Paulo, 08 de abril de 2024

Av.03 em 08 de abril de 2024  
Prenotação 912.333 de 05 de março de 2024.

**ÔNUS - ÁREA DA FAIXA NÃO EDIFICANTE 1 - REFERÊNCIA**

Conforme R.12/57.674, deste Serviço Registral, a proprietária e incorporadora, **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, adiante qualificada, declarou que parte do imóvel desta Matrícula, em maior área, possui uma ÁREA DA FAIXA NÃO EDIFICANTE 1, com a área de **241,69m<sup>2</sup>**.

O Escrevente Substituto,  
Sérgio Dias dos Santos

Selo Nº 111328331JC001237951QO240

Av.04 em 08 de abril de 2024  
Prenotação 912.333 de 05 de março de 2024.

**ÔNUS - ÁREA DA FAIXA NÃO EDIFICANTE 2 - REFERÊNCIA**

Conforme R.12/57.674, deste Serviço Registral, a proprietária e incorporadora, **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, adiante qualificada, declarou que parte do imóvel desta Matrícula, em maior área, possui uma ÁREA DA FAIXA NÃO EDIFICANTE 2, com a área de **361,16m<sup>2</sup>**.

O Escrevente Substituto,  
Sérgio Dias dos Santos

Selo Nº 111328331CU001237952GN247

(continua no verso)

Nº Pedido: 986916

R5

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SAWH7-ET5NQ-6ZGQS-42LDF>



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SAWH7-ET5NQ-6ZGQS-42LDF>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

290.144

ficha

02

verso

Av.05 em 08 de abril de 2024

Prenotação 912.333 de 05 de março de 2024.

**ÔNUS - INSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO DE PASSAGEM PARA DRENAGEM - REFERÊNCIA**

Conforme R.15/57.674, deste Serviço Registral, **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, adiante qualificada, com a anuência da credora hipotecária, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, e os detedores de direitos de aquisição constantes do referido registro da Matrícula 57.674, deste Serviço Registral, INSTITUÍRAM em favor do imóvel objeto da matrícula 122.079, deste Serviço Registral, UMA SERVIDÃO PERPÉTUA E GRATUITA DE PASSAGEM PARA DRENAGEM, em caráter irrevogável e irretratável, com a área de 419,19m<sup>2</sup>.

O Escrevente Substituto

Sérgio Dias dos Santos

Selo Nº 111328331XB001237953VB24R

Av.06 em 08 de abril de 2024

Prenotação 912.333 de 05 de março de 2024.

**ÔNUS - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - REFERÊNCIA**

Conforme R.44/57.674, deste Serviço Registral, o adquirente, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE, com fundamento no art. 23 da Lei Fed. 9.514/97, a FRAÇÃO IDEAL da unidade autônoma desta matrícula, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, sendo de R\$112.400,56 o valor da dívida.

(continua na ficha 03)

Nº Pedido: 986916



Valide aqui este documento

**CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS**  
Nº 11.132-8

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**


Matrícula  
**290.144**

ficha  
**03**

**DÉCIMO OITAVO**

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Bel. Bernardo Oswaldo Francez  
Registrador


São Paulo, **08 de abril de 2024**

O Escrevente Substituto,  
Sérgio Dias dos Santos   
Selo Nº 111328331LR001237954TJ24I

Av.07 em 08 de abril de 2024  
Prenotação 912.333 de 05 de março de 2024.

**ABERTURA DE MATRÍCULA**

Procede-se a presente averbação, à vista do Requerimento de Instituição e Convenção de Condomínio datados de 04 de março de 2024, para constar que a incorporadora e instituinte, **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, CNPJ nº 09.625.762/0001-58, com sede nesta Capital, na Rua Boa Vista, 280, pavimentos 8º e 9º, Centro, autorizou a abertura desta matrícula.

O Escrevente Substituto,  
Sérgio Dias dos Santos   
Selo Nº 111328311MM001237956XW24R

Av.08 em 22 de outubro de 2024  
Prenotação 938.071 de 04 de outubro de 2024.

**ENQUADRAMENTO DE TIPOLOGIA DE HABITAÇÃO - REFERÊNCIA**

Conforme Av 1048/57.674, deste Serviço Registral, o imóvel desta matrícula, é enquadrado como **HABITAÇÃO DE MERCADO POPULAR – HMP**, conforme Artigo 46, da Lei Municipal nº 16.050/2014.

(continua no verso)

Nº Pedido: 986916

R5

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SAWH7-ET5NQ-6ZGQS-42LDF>



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





Valide aqui  
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

290.144

ficha

03

verso

A Escrevente Autorizada,  
Ana Gonçalves de França Aranda

Selo Nº 111328331BP001390814KI24G

Av.09 em 08 de dezembro de 2025

Prenotação 986.916 de 13 de novembro de 2025.

**CADASTRO ATUAL**

Procede-se à presente averbação, à vista do requerimento mencionado na averbação seguinte, e da Certidão de Dados Cadastrais emitida em 21 de novembro de 2025, via Internet, pela Prefeitura desta Capital, para constar que o imóvel desta matrícula atualmente é CADASTRADO pelo **CONTRIBUINTE nº 185.161.0256-3**.

A Escrevente Autorizada,  
Ana Gonçalves de França Aranda

Selo Nº 111328331IA001761743TP25T

Av.10 em 08 de dezembro de 2025

Prenotação 986.916 de 13 de novembro de 2025.

**CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - ART. 26 e 27 DA LEI FED. 9.514/97**

À vista do requerimento datado de 10 de novembro de 2025 e nos termos do §7º do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97, fica CONSOLIDADA A PROPRIEDADE DO IMÓVEL, em nome da credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, tendo sido atribuído como valor consolidado a importância de R\$210.390,80. Ficando a fiduciária com a obrigação de efetuar os leilões a que se refere o art. 27 da mesma Lei. Foi apresentada a guia com recolhimento do ITBI.

(continua na ficha 04)

Nº Pedido: 986916

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SAWH7-ET5NQ-6ZGQS-42LDF>

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



Valide aqui este documento

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS  
Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

290.144

ficha

04

DÉCIMO OITAVO  
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

São Paulo,

08 de dezembro de 2025

A Escrevente Autorizada,  
Ana Gonçalves de França Aranda

Selo Nº 111328331AU001761745YW253



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SAWH7-ET5NQ-6ZGQS-42LDF>

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

Nº Pedido: 986916

R5

onr



Valide aqui este documento

CERTIFICO ainda, que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º do art. 19 da Lei 6.015/73.

AO OFICIAL	R\$: 22,10
AO ESTADO	R\$: 6,28
AO IPESP	R\$: 4,30
AO SINOREG	R\$: 1,17
AO TR. JUSTIÇA	R\$: 1,51
AO ISSQN	R\$: 0,45
AO MP	R\$: 1,06
TOTAL	R\$: 36,87

O selo digital abaixo poderá ser consultado no site:  
<https://selodigital.tjsp.jus.br/>



1113283C3AV001761746WR25S

PROTOCOLO: 986916  
Recolhidos por guia:  
CNM: 111328.2.0290144-90

O referido é verdade e da fé. Eu, Escrevente Autorizado, procedi às buscas, verificações e assino.

São Paulo, 9 de dezembro de 2025

OFICIAL/SUBSTITUTO

**Substitutos**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Mariney P. Menezes Lagos  | <input type="checkbox"/> Mauricio Gonçalves de Alvim     |
| <input type="checkbox"/> Nilson Pinto Siqueira     | <input type="checkbox"/> Rodrigo Di Sessa Fassina        |
| <input type="checkbox"/> Sara Francez              | <input type="checkbox"/> Sérgio Dias dos Santos          |
| <input type="checkbox"/> Suely de Menezes Carvalho | <input type="checkbox"/> Maria Ap. Cavalcante Silva      |
|  | <input type="checkbox"/> Claudio Marcio de Queiroz Alves |
|  | <input type="checkbox"/> Ludmilla Soares de Oliveira     |

**Escreventes Autorizados**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Adlei de Almeida      | <input type="checkbox"/> Julio da Costa Neves Neto |
| <input type="checkbox"/> Gabriella Chagas Kako | <input type="checkbox"/> André Assunção Silva      |
| <input type="checkbox"/> Eduardo Melo da Costa |  |

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SAWH7-ET5NQ-6ZGQS-42LDF>