



Valide aqui
este documento



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

235.471

ficha

01

DÉCIMO OITAVO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº11.132-8

São Paulo, 1 de fevereiro de 2016

IMÓVEL: O APARTAMENTO nº 03, localizado no térreo da TORRE 09, integrante do empreendimento imobiliário denominado "RESIDENCIAL DAS LARANJEIRAS", situado na AVENIDA ALEXIOS JAFET, nº 595, Vila Taipas, Distrito de Jaraguá, com a área privativa de 38,720m², área comum de 45,106m², perfazendo a área total de 83,826m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0045450 no solo e nas outras partes comuns do condomínio.

CADASTRO: CONTRIBUINTE nº 188.115.0469-3, em maior área.

PROPRIETÁRIA: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, com sede nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 18º andar – parte, Pinheiros, CNPJ 09.625.762/0001-58.

REGISTRO ANTERIOR: R.2/221.202 de 07/03/2014; (Especificação Condominial registrada sob o número 619 na referida matrícula, e Convenção de Condomínio sob o nº 11.590, no Livro Três de Registro Auxiliar, nesta data), todos deste Registro.

A Escrevente Substituta,
Mariney Primo Menezes Lagos

- continua no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7EAYJ-VC499-8D3GM-KRWTB>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

235.471

ficha

01

verso

Av.1 em 1 de fevereiro de 2016

Prenotação 671.203, de 09 de dezembro de 2015

TERMO DE CONSTITUIÇÃO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA - REFERÊNCIA

Conforme Av.4/221.202, deste Registro, verifica-se que pelo Termo de Constituição de Patrimônio de Afetação de Incorporação Imobiliária firmado em 05 de novembro de 2014, pela incorporadora, **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, com fundamento nos arts. 31A e 31B da Lei Fed. 4.591/64, a incorporação imobiliária do empreendimento imobiliário denominado "**RESIDENCIAL DAS LARANJEIRAS**", objeto do R.3/221.202 deste Registro, foi submetida ao **REGIME DE AFETAÇÃO**, pelo que, o terreno e as acessões dela decorrentes, bem como os demais bens e direitos que lhe são vinculados, se manterão apartados do patrimônio da incorporadora e constituirão patrimônio de afetação, destinado a consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

A Escrevente Substituta,
Mariney Primo Menezes Lagos

Av.2 em 1 de fevereiro de 2016

Prenotação 671.203, de 09 de dezembro de 2015

ÔNUS - HIPOTECA - REFERÊNCIA

Conforme R.6/221.202, deste Registro, a proprietária, **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada, deu em primeira, única

- continua na ficha 02 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7EAYJ-VC499-8D3GM-KRW7B>



Valide aqui
este documento

DÉCIMO OITAVO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

235.471

ficha

02

São Paulo, 1 de fevereiro de 2016

e especial hipoteca, a fração ideal de 0,4545 do imóvel em maior área,
a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ 00.360.305/0001-04, para
garantia da dívida de R\$7.912.523,66, destinada ao financiamento da
construção das Torres 7, 8, 9, 10 e 11 que integram a totalidade do
Módulo II do empreendimento denominado RESIDENCIAL DAS
LARANJEIRAS, objeto da incorporação constante do R.3/221.202, e
que desde já se incorpora a presente garantia. O prazo de amortização
do presente financiamento é de 24 meses, a contar do 1º (primeiro) dia
do mês subsequente à data prevista, no cronograma físico-financeiro e
de desembolso do empreendimento para o término da obra. Durante a
fase de construção serão devidos, a partir da data do primeiro
desembolso, juros mensais à taxa nominal de 8,0000% a.a.,
correspondente à taxa efetiva de 8,3001% a.a., acrescidos de
atualização monetária apurado no período com base nos índices de
remuneração básica aplicadas às contas vinculadas do FGTS, vigentes
na data de aniversário deste contrato, e demais encargos e acessórios
contratuais constantes do título. De conformidade com o art. 1.484 do
NCC, o imóvel foi avaliado em R\$16.800.000,00. Constan do título
multa e outras condições. Comparecendo como fiadoras, **GAFISA S/A**,
CNPJ 01.545.826/0001-07 e **CONSTRUTORA TENDA S/A**, CNPJ
71.476.527/0001-35; e, ainda como interveniente construtora,
CONSTRUTORA TENDA S/A, já qualificada.

A Escrevente Substituta,
Mariney Primo Menezes Lagos

- continua no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7EAYJ-VC499-8D3GM-KRW7B>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

235.471

ficha

02

verso

Av.3 em 1 de fevereiro de 2016

Prenotação 671.203, de 09 de dezembro de 2015

ABERTURA DE MATRÍCULA

Procede-se a presente averbação, à vista do Requerimento de Instituição e Convenção de Condomínio datados de 07 de dezembro de 2015, para constar que a incorporadora, **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada, representada por Adriana de Fatima Penha e Katia Cristina Lancelotti da Silva, autorizou a abertura desta matrícula.

A Escrevente Substituta,
Mariney Primo Menezes Lagos

Av. 4 em 9 de março de 2016

Prenotação 674.309, de 3 de fevereiro de 2016.

ADITAMENTO

Procede-se à presente averbação, à vista do Instrumento Particular de 14 de janeiro de 2016, nos termos Lei Fed. 4.380/64, pelo qual as partes contratantes, de um lado, a credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, representada por Elaine Cristina Siqueira Coelho, e, de outro, a devedora, **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, representada por Rodrigo Osmo e Daniela Ferrari Toscano de Britto, e ainda, como fiadoras, **GAFISA S/A**, representada por Kátia Varalla

- continua na ficha 03 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7EAYJ-VC499-8D3GM-KRWTB>

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



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

235.471

ficha

03

São Paulo,

9 de março de 2016

Levy e André Bergstein, e a CONSTRUTORA TENDA S/A, representada por Daniela Ferrari Toscano de Britto e Rodrigo Osmo, e, como construtora, a CONSTRUTORA TENDA S/A, representada por Daniela Ferrari Toscano de Britto e Rodrigo Osmo, todas já qualificadas, de comum acordo, aditaram e ratificaram o Instrumento Particular que deu origem à hipoteca objeto do R.6/221.202 desta Serventia, mencionada na Av.2 desta matrícula, para constar que, a correta numeração das unidades dadas em garantia é a seguinte: TORRE 7: apartamentos 1, 2, 3, 4, 11, 12, 13, 14, 21, 22, 23, 24, 31, 32, 33, 34, 41, 42, 43 e 44; TORRE 8: apartamentos 1, 2, 3, 4, 11, 12, 13, 14, 21, 22, 23, 24, 31, 32, 33, 34, 41, 42, 43 e 44; TORRE 9: apartamentos 1, 2, 3, 4, 11, 12, 13, 14, 21, 22, 23, 24, 31, 32, 33, 34, 41, 42, 43 e 44; TORRE 10: apartamentos 1, 2, 3, 4, 11, 12, 13, 14, 21, 22, 23, 24, 31, 32, 33, 34, 41, 42, 43 e 44, e TORRE 11: apartamentos 1, 2, 3, 4, 11, 12, 13, 14, 21, 22, 23, 24, 31, 32, 33, 34, 41, 42, 43 e 44; e ficando mantidas todas as demais cláusulas e condições anteriormente contratadas, não expressamente alteradas pelo Aditamento.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda

Av.5 em 19 de abril de 2016

Prenotação 678.167, de 11 de abril de 2016.

CANCELAMENTO PARCIAL DE HIPOTECA

Procede-se à presente averbação, à vista do Instrumento Particular de

- continua no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7EAYJ-VC499-8D3GM-KRW7B>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7EAYJ-VC499-8D3GM-KRWTB>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

235.471

ficha

03

verso

24 de março de 2016, para constar que fica CANCELADA PARCIALMENTE a HIPOTECA objeto do R.6/221.202, mencionada nas Av.2 e Av.4 e desligado da referida garantia o imóvel constante desta matrícula, em razão da autorização dada pela credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, representada por Joselene Brandli Pereira.

A Escrevente Autorizada,
Mariney Primo Menezes Lagos

R.6 em 29 de junho de 2016
Prenotação 681.765, de 8 de junho de 2016.

DAÇÃO EM PAGAMENTO

Nos termos da Escritura Pública lavrada em 1º de junho de 2016, no 9º Tabelião de Notas, desta Capital (Livro 10.650, página 355), a proprietária, **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada, representada por Marcelo de Melo Buozi e Daniela Ferrari Toscano de Britto, transmitiu o imóvel desta matrícula, a título de DAÇÃO EM PAGAMENTO a NOEMI APARECIDA ALVES MOTTA, RG 12.581.442-2-SSP/SP, CPF 182.745.628-01, do lar, e seu marido **ANTONIO CARLOS DA MOTTA**, RG 8.816.031-SSP/SP, CPF 653.160.618-53, comerciante, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei Fed. 6.515/77, conforme Escritura de Pacto Antenupcial registrada sob o número 4.057 nesta Serventia, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Rio de São Francisco,

- continua na ficha 04 -



Valide aqui
este documento

DÉCIMO OITAVO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

235.471

ficha

04

São Paulo,

29 de junho de 2016

Sau Ramos

335, pelo valor de R\$115.740,74. Consta do título, que a outorgante apresentou a Certidão negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à dívida ativa da União nº 32F9.7E11.4BCB.0164, emitida em 11/12/2015. Foi apresentada a guia de recolhimento do ITBI relativa à transação nº 53315993-8, no valor de R\$3.472,22.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda

Av.07 em 06 de agosto de 2021
Prenotação 815.199 de 18 de junho de 2021.

CADASTRO ATUAL

Procede-se à presente averbação, à vista do Instrumento Particular referido no R.9, e da Certidão de Dados Cadastrais emitida em 28/06/2021, via Internet, pela Prefeitura desta Capital, para constar que o imóvel desta matrícula atualmente é CADASTRADO pelo **CONTRIBUINTE** nº 188.115.0632-7.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda

Selo Nº 111328331HE000575661HH21V

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7EAYJ-VC499-8D3GM-KRWTFB>

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7EAYJ-VC499-8D3GM-KRWTB>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula

235.471

ficha

04

verso

Av.08 em 06 de agosto de 2021

Prenotação 815.199 de 18 de junho de 2021.

RETIFICAÇÃO

Procede-se à presente averbação, à vista do Instrumento Particular referido no registro seguinte, e da Cédula de Identidade expedida em 29/12/2016, pela Secretaria de Segurança Pública, deste Estado, para constar que o nome correto do proprietário pelo R.6 é **ANTONIO CARLOS MOTTA**, e não como ficou consignado naquele registro. Esta averbação é feita nos termos da letra "g" do inc. I do art. 213 da Lei Fed. 6.015/73.

A Escrevente Autorizada,

Ana Gonçalves de França Aranda

Selo Nº 111328331FF000575662YP21Y

R.09 em 06 de agosto de 2021

Prenotação 815.199 de 18 de junho de 2021.

VENDA E COMPRA

Nos termos do Instrumento Particular de 23 de março de 2021, na forma da Lei Fed. 4.380/64, os proprietários pelo R.06, **NOEMI APARECIDA ALVES MOTTA**, aposentada, e seu marido **ANTONIO CARLOS MOTTA**, RG nº 8.816.031-2-SSP/SP, empresário, já qualificados, transmitiram o imóvel desta matrícula, por venda feita a LAURA AUGUSTA DE CARVALHO, RG nº 24.645.109-9-SSP/SP, CPF nº 262.740.118-11, brasileira, solteira, maior, administradora, residente e domiciliada nesta Capital, na Avenida Alexios Jafet, 555, Torre 13, apto 03, Jardim Ipanema, representada por Beatriz Carvalho da

(continua na ficha 05)



Valide aqui
este documento

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

235.471

ficha

05

DÉCIMO OITAVO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

Suely de Luciene Carvalho
São Paulo, 06 de agosto de 2021

Silva, pelo valor de R\$200.000,00.

A Escrevente Autorizada,

Ana Gonçalves de França Aranda

Selo Nº 111328321RA000575664NY215

R.10 em 06 de agosto de 2021

Prenotação 815.199 de 18 de junho de 2021.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Nos termos do Instrumento Particular referido no registro anterior, a adquirente **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE**, com fundamento no art. 23 da Lei Fed. 9.514/97, o imóvel desta matrícula ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.041, 2235, sendo de R\$160.000,00 o valor da dívida, pagável por meio de 371 prestações mensais e consecutivas, nelas incluídos juros, na forma constante do título, e demais encargos e acessórios contratuais, consistindo em R\$1.457,64, o valor total da prestação inicial, com vencimento para 23/04/2021, e as demais em igual dia dos meses subsequentes. Fica estipulado o prazo de carência de 30 dias para intimação da devedora. De conformidade com o inc. VI do art. 24 da mencionada Lei, foi atribuído ao imóvel o valor de R\$204.000,00. Constan do título multa e outras condições.

A Escrevente Autorizada,

Ana Gonçalves de França Aranda

Selo Nº 111328321RY000575665CG21R

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7EAYJ-VC499-8D3GM-KRW7B>

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7EAYJ-VC499-8D3GM-KRW7B>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

235.471

ficha

05

verso

Av.11 em 31 de março de 2026

Prenotação 998.894 de 02 de março de 2026.

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

À vista do requerimento datado de 26 de fevereiro de 2026, e nos termos do §7º do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97, fica CONSOLIDADA A PROPRIEDADE DO IMÓVEL, em nome do credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado, tendo sido atribuído como valor consolidado da dívida objeto da cobrança, a importância de R\$214.232,00. Ficando o fiduciário 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.

A Escrevente Autorizada,

Ana Gonçalves de França Aranda

Selo Nº 111328331GG001859020GB26B



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.
CNM: 111328.2.0235471-82

Emolumentos:

Ao Oficial..:	R\$: 45,88	Ao Estado..:	R\$: 13,04
Ao Ipesp..:	R\$: 8,92	Ao Sinoreg..:	R\$: 2,41
Ao T.J.....:	R\$: 3,15	Ao ISSQN..:	R\$: 0,94
Ao M.P.....:	R\$: 2,20	TOTAL..:	R\$: 76,54

Recolhidos por guia:

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

São Paulo, 31 de março de 2026

OFICIAL / SUBSTITUTO / ESCRIVENTE AUTORIZADO.

Escreventes Substitutos

- | | |
|---------------------------------|---------------------------------|
| () Mariney P. Menezes Lagos | () Rodrigo Di Sessa Fassina |
| () Nilson Pinto Siqueira | () Sérgio Dias dos Santos |
| () Sara Francez | () Maria Ap. Cavalcante Silva |
| () Suely de Menezes Carvalho | () Maurício Gonçalves de Alvim |
| () Ludmilla Soares de Oliveira | () Daniele Silva Romero |

Escreventes Autorizados

- | | |
|---------------------------------|-------------------------------|
| () Silvana Alves Batista | () Gabriella Chagas Kako |
| () Adlei de Almeida | () Denis Braga de Menezes |
| () Eduardo Melo da Costa | () Julio da Costa Neves Neto |
| () Maicon de Oliveira Cordeiro | () André Assunção Silva |

