



Valide aqui
este documento

CNM: 113779.2.0378145-11 - Pagina: 1/4 - PROT. 899476 - - Erika Cypriano

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

378.145

ficha

1

9º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Código(CNS) Nº 11.377-9

CNM: 113779.2.0378145-11

São Paulo, 10 de dezembro de 2024

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 1006, localizado no 10º pavimento da "TORRE 2" do condomínio "RESERVA SÃO MATEUS", situado na Rua Ministro Luís Sparano, nº 181, Jardim Santa Adélia, **DISTRITO - ITAQUERA**, possuindo: área privativa coberta edificada de 35,940m²; área comum coberta edificada de 9,551m²; área total edificada de 45,491m²; área comum descoberta de 3,055m²; área total (construída + descoberta) de 48,546m²; correspondendo uma fração ideal no todo de 0,2397%.

PROPRIETÁRIOS: 1) **KENIA VITORIA DOS SANTOS**, brasileira, solteira, maior, agente administrativa, RG nº 50.870.135-1-SSP/SP, CPF/MF nº 481.610.648-06, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Antônio Seixas, nº 67, F, Jardim Adutora, e 2) **JOSE CARLOS CARVALHO SETUVAL**, brasileiro, solteiro, maior, agente administrativo, RG nº 55.855.907-4-SSP/SP, CPF/MF nº 447.950.278-54, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Augustin Luberti, nº 981, 11-B, Fazenda da Juta.

REGISTROS ANTERIORES: Registro Ato: 1049 (20/10/2023) (aquisição da fração ideal de terreno); e Registro Ato 1.266 (instituição condominial), feito nesta data, ambos na Matrícula nº 327.504 deste Registro de Imóveis.

CONTRIBUINTE: 152.121.0021-5 (maior área).

Selo Digital: 113779391SR0017277980024V

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta

☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta

Av.1/378.145 Em 10 de dezembro de 2024.

Procede-se à presente averbação, por remissão, para constar que conforme Registro Ato: 1050 (20/10/2023)/327.504: **O IMÓVEL** é objeto de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, para garantia do valor de R\$175.000,00. Selo Digital: 113779391SR0017277980024V

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta

☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5HZ94-UHXZM-LB3GT-D43LK>

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: 113779.2.0378145-11 - Pagina: 2/4 - PROT. 899476 - - Erika Cypriano

matrícula

378.145

ficha

1

verso

CNM: 113779.2.0378145-11

R.2/378.145 Em 10 de dezembro de 2024
Pelo instrumento particular de 06 de novembro de 2024, de Instituição do Condomínio "RESERVA SÃO MATEUS", os condôminos, juntamente com a incorporadora ÁGUAS BELAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ/ME nº 35.064.095/0001-91, procederam a **ATRIBUIÇÃO** das benfeitorias, de forma que a unidade da presente passa a pertencer com exclusividade ao(s) proprietário(s) qualificados na abertura, em correspondência à fração ideal adquirida no Registro Ato: 1049 (20/10/2023)/327.504 (valor total R\$223.894,20, valor da fração R\$23.005,77, valor da atribuição R\$200.888,43). PROTOCOLO Nº 827.276 de 07/11/2024. Selo Digital: 113779391SR0017277980024V

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta

☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta

Av.3/378.145 Em 10 de dezembro de 2024.
Para os fins do Decreto Municipal nº 63.130/2024, consta que o imóvel enquadra-se na categoria de uso Habitação de Interesse Social - HIS-2. Selo Digital: 113779391SR0017277980024V

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta

☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta

Av.4/378.145 Em 10 de dezembro de 2024.
A presente matrícula foi aberta em atenção ao instrumento particular de 06 de novembro de 2024. PROTOCOLO Nº 827.276 de 07/11/2024. Selo Digital: 113779391SR0017277980024V

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta

☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta

Av.05/378.145 Em 14 de agosto de 2026
Pelo Instrumento Particular, datado de 31 de julho de 2026, e da Certidão de Dados Cadastrais emitida via internet pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel desta matrícula é tributado atualmente pelo **CONTRIBUINTE nº 152.121.0356-7.**

(continua na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5HZ94-UHXZM-LB3GT-D43LK>

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: 113779.2.0378145-11 - Pagina: 3/4 - PROT. 899476 - - Erika Cypriano

CNM: 113779.2.0378145-11

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matricula

378.145

ficha

02

São Paulo,

9º OFICIAL DE REGISTRO

DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Código (CNS) Nº 11.377-9

14 de agosto de 2026

PROTOCOLO Nº 899.476 de 06/05/2026.

Emolumentos	Estado	Sec. Fazenda	Sinoreg	TJ	ISS	MP	Total
24,01	6,82	4,67	1,26	1,65	0,49	1,15	40,05

Selo: 113779331XJ002390699EK26E

CNM: 113779.2.0378145-11

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr. Autorizada
☐ Marcello Borghi Raymundo - Substituto
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta

Av.06/378.145 Em 14 de agosto de 2026

Pelo Instrumento Particular mencionado na Av.05, 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 899.476, feita aos devedores fiduciários 1) **KENIA VITORIA DOS SANTOS**, solteira, maior, e 2) **JOSE CARLOS CARVALHO SETUVAL**, solteiro, maior, já qualificados, procede-se a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL** constituída fiduciariamente conforme R.1050 da matrícula 327.504, mencionada na Av.1 desta matrícula, em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, pelo valor de R\$255.483,06.

Emolumentos	Estado	Sec. Fazenda	Sinoreg	TJ	ISS	MP	Total
444,25	126,26	86,41	23,38	30,49	9,07	21,32	741,18

Selo: 113779331TR002390726BU268

CNM: 113779.2.0378145-11

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr. Autorizada
☐ Marcello Borghi Raymundo - Substituto
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta

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 este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5HZ94-UHXZM-LB3GT-D43LK>



Valide aqui
este documento.

CNM: 113779.2.0378145-11 - Página 4/4 - PROT. 899476 - Erika Cypriano

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

M.378145 - PROTOCOLO: 899476

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: 113779.2.0378145-11

Emolumentos:	R\$: 45,88	São Paulo, 14/08/2026.
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	Recolhidos pelas guias relativas à semana da expedição.
Total:	R\$: 76,54	

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



selo: 1137793C3HN002390727VP265

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5HZ94-UHXZM-LB3GT-D43LK>