



Valide aqui  
este documento

CNM: 113779.2.0362811-35 - Pagina: 1/6 - PROT. 887464 - - Erika Cypriano

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

matrícula

362.811

ficha

1

São Paulo,

9º OFICIAL DE REGISTRO  
DE IMÓVEIS DA CAPITAL  
Código(CNS)Nº 11.377-9

CNM: 113779.2.0362811-35  
29 de dezembro de 2023

**IMÓVEL:** Apartamento nº 903, localizado no 9º Pavimento do **SUBCONDOMÍNIO 02 - BLOCO 02**, do empreendimento **FORTE SÃO LOURENÇO**, situado na Rua Forte do Rio Branco, nº 811, no **DISTRITO DE ITAQUERA**, possuindo: área privativa de 31,420m²; área de uso comum de 15,769m² (sendo 9,720m² de área coberta e 6,049m² de área descoberta); área total edificada de 41,140m²; área real total de 47,189m²; correspondendo uma fração ideal no solo de 0,001760.

**PROPRIETÁRIA:** CONSTRUTORA TENDA S/A, com sede nesta Capital, na Rua Boa Vista, nº 280, pavimentos 8º e 9º, Centro, CNPJ nº 71.476.527/0001-35,

**REGISTRO ANTERIOR:** R.7, feito em 02 de maio de 2023 (aquisição); R.8, feito em 08 de maio de 2023 (Incorporação do Condomínio); ambos na matrícula nº 56.515, deste Registro de Imóveis.

**C. CONTRIBUINTE:** 151.191.0009-1 (área maior)

Selo Digital: 113779391IE001426691CF239

☐ Francisco Raymundo - Oficial  
☐ Cristiano Floriano Galindo - Substituto  
☐ Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada

☒ José Renato de Freitas Nalini - Substituto  
☐ Camilla Bartulis Rocha Colombini - Substituta  
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada

Av.1/362.811 Em 29 de dezembro de 2023.

Procede-se a presente averbação, por remissão, para constar que: a) conforme Av.9, feita em 08/05/2023, na Matrícula nº 56.515, no terreno condominial existem duas áreas não edificáveis (RESERVA DE CALÇADA), com a área total de 262,29m², necessárias para o alargamento do passeio, que ficam reservadas para a Prefeitura do Município de São Paulo; b) conforme Av.10, feita em 08/05/2023, na Matrícula nº 56.515, verifica-se que o empreendimento "**FORTE SÃO LOURENÇO**" está submetido ao **REGIME DE AFETAÇÃO**, pela qual o terreno e as acessões e todos os demais bens e direitos vinculados à incorporação, constituem patrimônio destinado à sua consecução, nos termos do artigo 31-A e seguintes da Lei 4.591/64; c) conforme R.11, feito em 05/06/2023, na Matrícula nº 56.515, verifica-se que foi

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BRGQN-S83SP-S5CL7-U2HTX>

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

CNM: 113779.2.0362811-35 - Pagina: 2/6 - PROT. 887464 - - Erika Cypriano

matrícula  
362.811

ficha  
1

verso

CNM: 113779.2.0362811-35

instituída em favor de **CAMBURI IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO LTDA**, com sede nesta Capital, na Alameda Fernão Cardim, nº 140, apto. 102, CNPJ/MF nº 56.467.152/0001-53, pelo valor de R\$1.000,00, a SERVIDÃO DE PERPÉTUA E GRATUITA DE PASSAGEM sobre uma faixa do terreno condominial com uma área de 103,33m²; d) conforme Av.12, feita em 22/06/2023, na Matrícula nº 56.515, verifica-se que, conforme o relatório de "Investigação Ambiental Confirmatória" de setembro de 2021, apensado ao Processo Digital CETESB 008406/2023-43, o terreno condominial encontra-se contaminado sob investigação; e) conforme R.15, feito 16 de outubro de 2023, na Matrícula nº 56.515, pelo Instrumento Particular com força de escritura pública (Contrato nº 8.7877.1808218-8), de 20 de setembro de 2023, a CONSTRUTORA TENDA S/A, já qualificada, DEU EM HIPOTECA O IMÓVEL, bem como todas as acessões que lhe serão acrescidas, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul Quadra 04, lotes 3/4, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, para garantia de um financiamento no valor de R\$41.669.677,81, destinado à construção do Modulo II - Bloco 2, do empreendimento **"FORTE SÃO LOURENÇO"**. PROTOCOLO Nº 785510 de 15/12/2023. Selo Digital: 113779391IE001426691CF239

☐ Francisco Raymundo - Oficial  
☐ Cristiano Floriano Galindo - Substituto  
☐ Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada

☒ José Renato de Freitas Nalini - Substituto  
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta  
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada

Av.2/362.811 Em 29 de dezembro de 2023.

A presente matrícula foi aberta de ofício, no interesse do serviço, para fração ideal de unidade em construção, nos termos do § 4º do Art. 237-A da Lei 6.015/73. PROTOCOLO Nº 785510 de 15/12/2023. Selo Digital: 113779391IE001426691CF239

☐ Francisco Raymundo - Oficial  
☐ Cristiano Floriano Galindo - Substituto  
☐ Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada

☒ José Renato de Freitas Nalini - Substituto  
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta  
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada

Av.03/362.811 Em 02 de setembro de 2024

Pelo Instrumento Particular com força de escritura pública (Contrato nº 8.7877.1953342-6), datado de 02 de abril de 2024, apresentado em formato de documento digital, nos termos do artigo 324, inciso I, do Provimento

(continua na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BRGQN-S83SP-S5CL7-U2HTX>

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

CNM: 113779.2.0362811-35 - Pagina: 3/6 - PROT. 887464 - - Erika Cypriano

CNM: 113779.2.0362811-35

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO  
DE IMÓVEIS DA CAPITAL  
Código(CNS) Nº 11.377-9

matrícula

362.811

ficha

02

São Paulo,

02 de setembro de 2024

149/2023 do CNJ, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, autorizou o **CANCELAMENTO DA HIPOTECA** mencionada na Av. 01, **tão somente com relação ao imóvel objeto desta matrícula.** PROTOCOLO Nº 816.645 de 26/08/2024.

Selo: 113779331ER001634758JF240  
CNM: 113779.2.0362811-35

☐ Francisco Raymundo - Oficial  
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta  
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada  
☒ José Renato de Freitas Nalini - Substituto  
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta

R.04/362.811 Em 02 de setembro de 2024

Pelo Instrumento Particular mencionado na Av.03, **CONSTRUTORA TENDA S/A**, já qualificada, **VENDEU** a **GUSTAVO KENJI TESHIMA**, brasileiro, solteiro, maior, enfermeiro e nutricionista, RG nº 589359873-SSP/SP, CPF/MF nº 554.881.898-82, residente e domiciliado em Santo André/SP, na Rua Mocambo, nº 257, Jardim das Maravilhas, **O IMÓVEL**, pelo valor de R\$217509,86, do qual a importância de R\$663,00, corresponde ao desconto concedido pelo F.G.T.S./União.

Selo: 113779321LO001634759PJ243  
CNM: 113779.2.0362811-35

☐ Francisco Raymundo - Oficial  
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta  
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada  
☒ José Renato de Freitas Nalini - Substituto  
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta

R.05/362.811 Em 02 de setembro de 2024

Pelo Instrumento Particular mencionado na Av.03, **GUSTAVO KENJI TESHIMA**, solteiro, maior, já qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** na forma estabelecida pelo artigo 23 da Lei 9.514/97, **O IMÓVEL**, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, pelo valor de R\$147.588,50 (**com origem nos Recursos do F.G.T.S./UNIÃO**), pagável no prazo de 360 meses, por meio de encargos mensais e sucessivos, calculados de acordo com a taxa de juros, sistema de amortização e demais condições constantes do título. Sendo que o valor do imóvel para fins

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BRGQN-S83SP-S5CL7-U2HTX>

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

CNM: 113779.2.0362811-35 - Pagina: 4/6 - PROT. 887464 - - Erika Cypriano

CNM: 113779.2.0362811-35

matrícula

362.811

ficha

02

verso

de venda em leilão público (Artigo 24, VI da Lei 9.514/97)  
é de R\$227.975,00.

Selo: 113779321NJ001634760DX245  
CNM: 113779.2.0362811-35

☐ Francisco Raymundo - Oficial  
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta  
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada  
☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto  
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta

Av.06/362.811

Em 30 de outubro de 2024.

Procede-se à presente averbação, à vista da Av.17 da matrícula 56.515, desta Serventia, para constar que o terreno condominial **foi considerado reabilitado para uso residencial**, sem necessidade de medidas de intervenção de controle institucional. PROTOCOLO N° 823.094 de 08/10/2024.

Selo: 1137793E1LQ001694745F024R  
CNM: 113779.2.0362811-35

☐ Francisco Raymundo - Oficial  
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta  
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada  
☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto  
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta

Av.07/362.811

Em 03 de julho de 2025.

Pelo requerimento da CONSTRUTORA TENDA S/A, já qualificada, datado de 03/06/2025, procede-se a esta averbação, conforme estabelecido no Decreto Municipal n° 63.130 de 19/01/2024, para consignar que o imóvel da presente está enquadrado na **Categoria de Uso: HIS-1. Protocolo n° 852.135, de 04/06/2025.**

Selo: 113779331KQ001914896ID25K  
CNM: 113779.2.0362811-35

☐ Francisco Raymundo - Oficial  
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta  
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada  
☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto  
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta

Av.08/362.811 Em 23 de setembro de 2025.

Pelo requerimento/instrumento particular datado de 02/09/2025, da incorporadora: CONSTRUTORA TENDA S/A, já qualificada, procede-se a presente averbação para ficar consignado que de acordo com o Certificado de

(continua na ficha 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BRGQN-S83SP-S5CL7-U2HTX>

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

CNM: 113779.2.0362811-35 - Pagina: 5/6 - PROT. 887464 - - Erika Cypriano

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

CNM: 113779.2.0362811-35  
9º OFICIAL DE REGISTRO  
DE IMÓVEIS DA CAPITAL  
Código(CNS)Nº 11.377-9  
23 de setembro de 2025

matrícula

362.811

ficha

03

São Paulo,

23 de setembro de 2025

Conclusão nº 2025-80365-00 (Processo: 2025-2000196-4), publicado em 01/09/2025, pela Prefeitura do Município de São Paulo, foi totalmente concluído e instituído em condomínio o empreendimento "FORTE SÃO LOURENÇO", localizado na Rua Forte do Rio Branco, nº 811, conforme Av.19 e R.20, feitos nesta data na matrícula-mãe nº 56.515, do qual é parte o imóvel da presente matrícula, sendo a convenção condominial também registrada nesta data, no Livro 3 - Registro Auxiliar sob nº 19.219, desta serventia. **Protocolo nº 864.057 de 02/09/2025.**

Selo: 113779331UY001998942VJ25T  
CNM: 113779.2.0362811-35

☐ Francisco Raymundo - Oficial  
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta  
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada  
☒ José Renato de Freitas Nalini - Substituto  
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta

Av.09/362.811 Em 15 de julho de 2026.

Pelo Instrumento Particular, datado de 29 de junho de 2026, 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 887.464, feita ao devedor fiduciante **GUSTAVO KENJI TESHIMA**, solteiro, maior, já qualificado, procede-se a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL** constituída fiduciariamente através do R.05 desta matrícula, em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, pelo valor de R\$235.958,98. **PROTOCOLO Nº 887.464 de 20/02/2026.**

Selo: 113779331AG002383967KX262  
CNM: 113779.2.0362811-35

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BRGQN-S83SP-S5CL7-U2HTX>

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





Valide aqui  
este documento.

CNM: 113779.2.0362811-35 - Página 6/6 - PROT. 887464 - Erika Cypriano

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

M.362811 - PROTOCOLO: 887464

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: 113779.2.0362811-35**

|                     |            |                                                                |
|---------------------|------------|----------------------------------------------------------------|
| Emolumentos:        | R\$: 45,88 | São Paulo, 15/07/2026.                                         |
| 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 |                                                                |
| Total:              | R\$: 76,54 | <b>Recolhidos pelas guias relativas à semana da expedição.</b> |

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



selo: 1137793C3IX002353968TP26P

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BRGQN-S83SP-S5CL7-U2HTX>