

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

CNS: 11.349-8

**4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
de São Paulo

matricula

193.841

ficha

01

São Paulo, 31 de Março de 2017.

**IMÓVEL:** TERRENO situado na Avenida Antônio Joaquim de Moura Andrade, esquina com a Rua Doutor Esdras Pacheco Ferreira, na quadra formada e completada pela Rua Lourenço Castanho, Rua Januário Cardoso, Praça Jacinto Moreira Cabral e Rua Bastos Pereira, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, com a seguinte descrição: inicia-se o perímetro no vértice 1, cravado no alinhamento da Avenida Antônio Joaquim de Moura Andrade, na esquina com a Rua Doutor Esdras Pacheco Ferreira; deste, segue pelo alinhamento da Avenida Antônio Joaquim de Moura Andrade, com azimute de 126°55'45" pela distância de 55,73m até o vértice 2; deste, deflete à direita, formando o ângulo interno de 89°50'32", e segue com azimute de 217°05'13" por 21,61m, confrontando com o imóvel nº 364 da Rua Lourenço Castanho, até o vértice 3; deste, deflete à direita, formando o ângulo interno de 91°18'18", e segue com azimute de 305°46'55" por 34,99m, confrontando com o imóvel nº 265 da Rua Lourenço Castanho, até o vértice 4; deste, deflete à esquerda, formando o ângulo interno de 282°15'49", e segue com azimute de 203°31'06" por 12,95m, confrontando com o imóvel nº 265 da Rua Lourenço Castanho até o vértice 5; deste, deflete à direita, formando o ângulo interno de 91°20'07", e segue com azimute de 292°10'59" por 18,50m, confrontando com o imóvel nº 218 da Rua Doutor Esdras Pacheco Ferreira, até o vértice 6; deste, deflete à direita, formando o ângulo interno de 89°21'05", e segue com azimute de 22°49'54" por 34,13m, confrontando como o alinhamento da Rua Doutor Esdras Pacheco Ferreira, até o vértice 7; deste, segue em curva de concordância à direita, com raio de 12,18m - AC de 34°00'43", desenvolvimento de 7,23m, até o vértice 1, ponto inicial da descrição deste perímetro, formando o ângulo interno de 98°33'55", com o alinhamento inicial encerrando a área de 1.513,510m<sup>2</sup>.

**CONTRIBUINTE:** 036.103.0062-0

**PROPRIETÁRIO:** JOSE VIEITAS JUNIOR, brasileiro, proprietário, casado, domiciliado nesta Capital, na Rua Atlantica nº 579.

**REGISTROS ANTERIORES:** Transcrições nºs 27.983 e 32.244, feitas em 17 de agosto de 1944 e 06 de agosto de 1947, respectivamente, neste Registro.



Carla S. C. Santos  
Substituta da Oficial

continua no verso

matricula

193.841

ficha

01

verso

CNS: 11.349-8

Av.01/

Data: 31/MARÇO/2017

Pela inscrição nº 13.448, feita em de 19 de março de 1962, neste Registro, foi compromissada a venda a Cazuhê S/A - Comércio, Comissões e Participações, com sede nesta Capital, na Rua São Bento nº 589, 4º andar, uma área de 3.039,79m², onde se encontra inserido o imóvel desta matrícula, pelo valor de Cr\$1.800.000,00. Protocolo nº 525.013 de 19/10/2016.

*Carla S. C. Santos*

Substituta da Oficial

Av.02/

Data: 31/MARÇO/2017

A abertura da presente matrícula é feita nos termos do requerimento de 04 de outubro de 2016, acompanhado de planta de levantamento perimétrico e memorial descritivo firmados pelo engenheiro agrimensor Marcelo Arthur Ferreira, inscrito no CREA/SP nº 5063130772-SP - ART. nº 92221220160512672, de acordo com o artigo 213, II, da Lei nº 6.015/73, alterada pela Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2004. Protocolo nº 525.013 de 19/10/2016.

*Carla S. C. Santos*

Substituta da Oficial

Av.03/

Data: 28/MARÇO/2018

Verifica-se que, quando da aquisição do imóvel desta matrícula, o estado civil do adquirente **JOSÉ VIEITAS JUNIOR** já era o de casado com **FRANCISCA DE ARRUDA BOTELHO VIEITAS**, casamento esse realizado em 15 de setembro de 1932, pelo regime da separação pura e completa de bens, conforme prova a certidão de casamento expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 5º Subdistrito - Santa Efigência, desta Capital, cuja escritura de pacto antenupcial foi registrada sob o nº 15.039 - Livro nº 3 - Registro Auxiliar, deste Registro, por requerimento de 21 de fevereiro de 2018. Protocolo nº 546.020 de 07/03/2018.

*Carla S. C. Santos*

Oficial Substituta

Av.04/

Data: 28/MARÇO/2018

Verifica-se que **JOSÉ VIEITAS JUNIOR** (RG nº 181.366) está inscrito no CPF/MF sob  
continua na ficha 2

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

CNS: 11.349-8

**4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
de São Paulomatricula  
**193.841**ficha  
**02**

nº 019.448.438-68, conforme prova o Comprovante de Situação Cadastral expedido pela Secretaria da Receita Federal - Ministério da Fazenda, por requerimento de 21 de fevereiro de 2018. Protocolo nº 546.020 de 07/03/2018.



*Carla S. C. Santos*  
Oficial Substituta

Av.05/

Data: 28/MARÇO/2018

Verifica-se que **FRANCISCA DE ARRUDA BOTELHO VIEITAS** (RG nº 691.629) está inscrita no **CPF/MF sob nº 014.179.728-23**, conforme prova o Comprovante de Situação Cadastral expedido pela Secretaria da Receita Federal - Ministério da Fazenda, por requerimento de 21 de fevereiro de 2018. Protocolo nº 546.020 de 07/03/2018.



*Carla S. C. Santos*  
Oficial Substituta

Av.06/

Data: 28/MARÇO/2018

Verifica-se o *óbito* de **JOSÉ VIEITAS JUNIOR**, ocorrido em 20 de novembro de 1979, conforme prova a certidão de óbito expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 39º Subdistrito - Vila Madalena, desta Capital, por requerimento de 21 de fevereiro de 2018. Protocolo nº 546.020 de 07/03/2018.



*Carla S. C. Santos*  
Oficial Substituta

Av.07/

Data: 28/MARÇO/2018

Verifica-se o *óbito* de **FRANCISCA DE ARRUDA BOTELHO VIEITAS**, ocorrido em 31 de março de 1992, conforme prova a certidão de óbito expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 39º Subdistrito - Vila Madalena, desta Capital, por requerimento de 21 de fevereiro de 2018. Protocolo nº 546.020 de 07/03/2018.



*Carla S. C. Santos*  
Oficial Substituta

continua no verso

matricula

193.841

ficha

02

verso

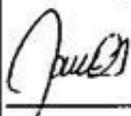
CNS: 11.349-8

Av.08/

Data: 20/FEVEREIRO/2019

Verifica-se que em virtude da **CISÃO PARCIAL** da **CAZUHE S.A COMÉRCIO COMISSÕES E PARTICIPAÇÕES**, CNPJ nº 60.595.253/0001-87, já qualificada, o imóvel desta matrícula foi vertido para o patrimônio da **ZUCAHE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ nº 08.401.320/0001-65, com sede nesta Capital, na Rua Doutor Miguel Couto nº 53, 5º andar, Centro, pelo valor de R\$4.000,00, conforme provam a Ata da Assembléia Geral Extraordinária, e Laudo de avaliação datados de 15 de agosto de 2006, registrados sob o nº 288.320/06-2 em 20 de outubro de 2006, retificados pela Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 23 de fevereiro de 2018, e Instrumento de Retificação de Erro Material de Laudo de Avaliação, datado de 21 de fevereiro de 2018, registrados sob o nº 266.755/18-5 em 06 de junho de 2018, todos na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, por escritura de 14 de dezembro de 2019, referida no R.09. (Valor venal: R\$6.047.573,00). Protocolo nº 560.980 de 18/01/2019.

Selo Digital: 1134983310000000073129191.



*Paulo S. R. Ornellas*  
Oficial Interino

R.09/

Data: 20/FEVEREIRO/2019

Por escritura de 14 de dezembro de 2018, de notas do 19º Tabelião desta Capital, livro nº 4.305, fls. 275/279, sob a forma de documento eletrônico, o Espólio de **JOSÉ VIEITAS JUNIOR**, CPF/MF nº 019.448.438-68 (falecido em 20 de novembro de 1979, no estado civil de casado com FRANCISCA DE ARRUDA BOTELHO VIEITAS), representado por seu inventariante José Geraldo Vieitas Vergueiro, brasileiro, administrador de empresa, RG nº 8.884.023-SSP/SP, CPF/MF nº 051.332.868-80, domiciliado nesta Capital, na Rua Açaré nº 48, Alto de Pinheiros, autorizado nos termos da escritura de nomeação de inventariante, lavrada nas mesmas notas, em 14 de dezembro de 2018, no livro nº 4.305, fls. 271/274, mencionada no título, transmitiu por venda a **ZUCAHE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ nº 08.401.320/0001-65, com sede nesta Capital, na Rua Dr. Miguel Couto nº 53, 5º andar, Centro, o imóvel desta matrícula pelo valor de CR\$1.800.000,00 (sem expressão monetária para a moeda vigente), em cumprimento ao compromisso de venda e compra inscrito sob o nº 13.448 mencionado

continua na ficha 3

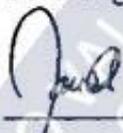
LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

CNS: 11.349-8

**4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
de São Paulomatricula  
**193.841**ficha  
**03**

na Av.01 (Valor venal: R\$6.047.573,00). Protocolo nº 560.980 de 18/01/2019.

Selo Digital: 113498321000000007313019K

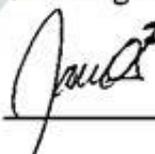
**Paulo S. R. Ornellas**  
Oficial Interino

Av.10/

Data: 06/MARÇO/2019

Nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a" da Lei nº 6.015/73, fica retificada a Av.08 para constar que que a escritura foi lavrada em 14 de dezembro de 2018, e não como constou. Protocolo nº 563.067 de 06/03/2019.

Selo Digital: 1134983E10000000078476195.

**Paulo S. R. Ornellas**  
Oficial Interino

R.11/

Data: 24/MARÇO/2021

Por escritura de 23 de fevereiro de 2021, de notas do 26º Tabelião desta Capital, livro nº 4.183, fls. 255/262, sob a forma de documento eletrônico, **ZUCAHE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, NIRE 35221019862, já qualificada, transmitiu por venda a **SEED RESIDENCIAL 6 SPE LTDA.**, CNPJ nº 40.133.058/0001-28, NIRE 35236674799, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 1909, Torre Sul - 30º andar, Vila Nova Conceição, o imóvel desta matrícula pelo valor de R\$11.873.845,59. (Valor de referência: R\$9.405.654,00). Protocolo nº ~~599.057~~ de 11/03/2021. Selo Digital: 113498321000000042239121U.

Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

R.12/

Data: 25/OUTUBRO/2021

Por requerimento e memorial datados de 21 de setembro de 2021, **SEED RESIDENCIAL 7 SPE LTDA.**, CNPJ/MF nº 40.402.749/0001-80, NIRE 35.236.742.158, com sede nesta Capital, na Rua Samuel Morse, nº 120, 7º andar, Cidade Monções, *na qualidade de incorporadora*, com a anuência da proprietária **SEED RESIDENCIAL 6 SPE LTDA.**, NIRE 35236674799, já qualificada, promoveu a incorporação do empreendimento denominado condomínio "**CASA JARDIM VILA NOVA CONCEIÇÃO**" composto por

continua no verso

matricula

193.841

ficha

03

verso

CNS: 11.349-8

02 blocos, 03 pavimentos, 01 subsolo, sendo 01 bloco com 01 unidade categoria de uso R2H-3; 01 bloco com 04 unidades categoria de uso R2H-3, 01 equipamento de transporte vertical na área comum; e previsão de espaço para instalação de equipamento de transporte vertical nas 05 unidades, destinados a uso residencial, com **2.481,77 m<sup>2</sup> de área construída**, a ser erigido no terreno desta matrícula que receberá o nº 377 da Avenida Antonio Joaquim de Moura Andrade, conforme Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova nº 1328-21-SP-SAO, publicado em 21 de setembro de 2021, pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento da Prefeitura da Cidade de São Paulo. Consta para o local Certidão de Diretrizes nº 209/2021/PROJ demarcando faixa não edificante de 7,20 metros, sendo 6,20 metros na lateral esquerda do lote. A distribuição da área privativa, área comum, área total e fração ideal do terreno correspondente a cada unidade é a constante das fichas auxiliares abertas nesta data. **Das vagas de garagem (alínea "p" do artigo 32 da Lei nº 4.591/64):** as vagas de garagem localizadas no subsolo no total de 20 vagas, sendo 10 vagas para estacionamento de automóveis de passeio, 05 vagas destinadas à portadores de necessidades especiais (PNE) e 05 vagas para idosos, sendo 04 vagas por unidade que integram a área privativa das unidades autônomas. **Do prazo de carência (alínea "n" do artigo 32 da Lei nº 4.591/64):** a incorporadora declara que considera o empreendimento incorporado desistindo do prazo de carência, cumprindo o disposto na alínea "n" do artigo 32 da Lei nº 4.591/64. A documentação pertinente enumerada no artigo 32 da Lei nº 4.591/64, encontra-se arquivada nesta Serventia em pasta própria, na conformidade do §1º do mesmo artigo. Valor do terreno (R\$5.949.166,00) mais custo global da construção (R\$7.253.076,59) perfazem o total de R\$13.202.242,59. Protocolo nº 610.020 de 23/09/2021. Selo Digital: 113498371000000053449021F.



Carla Santos, substituta do oficial.

Av.13/

Data: 25/OUTUBRO/2021

Por instrumento particular de 21 de setembro de 2021, **SEED RESIDENCIAL 7 SPE LTDA.**, já qualificada, na qualidade de incorporadora do empreendimento imobiliário denominado "**CASA JARDIM VILA NOVA CONCEIÇÃO**", a ser erigido no terreno objeto desta matrícula, conforme memorial de incorporação registrado sob o nº 12,

continua na ficha 4

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

CNS: 11.349-8

**4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
de São Paulo

matrícula

193.841

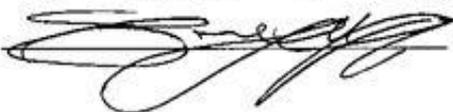
ficha

04

submeteu o referido empreendimento ao REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO, nos termos dos artigos 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64, alterada pela Lei nº 10.931/04, de forma que o patrimônio ora afetado não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora ou de outros patrimônios de afetação por ela constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva, observadas as demais restrições e disposições legais. Protocolo nº 610.020 de 23/09/2021. Selo Digital: 113498331000000053449121L.   
Carla Santos, substituta do oficial.

Av.14/

Data: 25/OUTUBRO/2021

Ficam desmembradas desta matrícula todas as unidades autônomas do Condomínio "CASA JARDIM VILA NOVA CONCEIÇÃO", situado na Avenida Antonio Joaquim de Moura Andrade nº 377, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, em virtude da abertura das fichas auxiliares. Protocolo nº 610.020 de 23/09/2021. Selo Digital: 113498331000000053449221J.  Carla Santos, substituta do oficial.

R.15/

Data: 27/JULHO/2022

Por instrumento particular de 24 de maio de 2022, com força de escritura pública, nos termos do artigo §5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, com as alterações introduzidas pela Lei nº 5.049/66 e Lei nº 9.514/97, **SEED RESIDENCIAL 6 SPE LTDA.**, NIRE 35236674799, já qualificada, deu em hipoteca ao **BANCO ABC BRASIL S. A.**, CNPJ nº 28.195.667/0001-06, NIRE 35.300.138.023, com sede nesta Capital, na Avenida Cidade Jardim nº 803, 2º andar, Itaim Bibi, o imóvel desta matrícula, para garantia da dívida representada pela Cédula de Crédito Bancário nº 9879322 emitida pela devedora SEED RESIDENCIAL 7 SPE LTDA;., CNPJ nº 40.402.749/0001-80, NIRE nº 35236742158, com sede nesta Capital, na rua Samuel Morse, nº 120, 7º andar, Cidade Monções, em 24 de maio de 2022, abertura de crédito para construção do empreendimento denominado

continua no verso

matrícula

193.841

ficha

04  
verso

CNS: 11.349-8

condomínio "CASA JARDIM VILA NOVA CONCEIÇÃO", que receberá o nº 377 da Avenida Antonio Joaquim de Moura Andrade, composto por 02 blocos, 03 pavimentos, 01 subsolo, sendo 01 bloco com 01 unidade categoria de uso R2H-3; 01 bloco com 04 unidades categoria de uso R2H-3, 01 equipamento de transporte vertical na área comum; e previsão de espaço para instalação de equipamento de transporte vertical nas 05 unidades, destinados a uso residencial, com 2.481,77 m<sup>2</sup> de área total construída, cujo memorial de incorporação encontra-se registrado sob o nº 12, e o patrimônio de afetação sob averbação nº 13, nesta matrícula. Características da Operação Garantida: (i) Valor Máximo do Limite de Crédito: R\$7.500.000,00; (ii) Encargos: a) Tarifa de abertura de crédito: R\$ 0,00; b) Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio ou Seguro e Relativas a Títulos e Valores Mobiliários - IOC: "Conforme legislação em vigor"; c) Juros Remuneratórios: 100% do CDI - Certificado de Depósito Interfinanceiro - Taxa Média - CDI Over Extragrupo DI - CETIP, capitalizados diariamente, acrescidos da taxa de 5,10000% ao ano, equivalente a 0,4154% ao mês, calculada de forma exponencial "pró-rata temporis" com base em um ano de 360 dias; d) Capitalização: Diária; e) Encargo por Reserva de Crédito: 0,15% ao mês; (iii) Vencimento Final: 18 de novembro de 2024; (iv) Forma de Pagamento: a) Prazo de carência: 24 meses, contados da data de emissão da CCB; b) Data de Apuração da Dívida: 17 de maio de 2024; (v) Cronograma de Liberação do Crédito: a) Parcela de financiamento do custo de construção do empreendimento ("Parcela Inicial"): a.1) Valor da Parcela Inicial: R\$1.000.000,00; a.2) Data da liberação da Parcela Inicial: até 180 dias, contados da data de emissão da presente CCB; a.3) Percentual Mínimo de Comercialização das Unidades do Empreendimento: 40%; a.4) Documentos necessários para liberação da Parcela Inicial: Não aplicável; (vi) Data de Início das Obras: 01 de abril de 2022; (vii) Data de Conclusão das Obras: 30 de novembro de 2023; (viii) Local de Pagamento: Cidade de São Paulo; e demais cláusulas e condições constantes do título. Protocolo nº 627.011 de 15/07/2022. Selo Digital: 1134983210000000675835221.

Ivan Jacopetti do Lago, registrador.