



Validate this document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KRDDDD-XXT32-VRD95-KJKRN>

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS  
Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

304.044

ficha

01

DÉCIMO OITAVO  
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

São Paulo,

29 de julho de 2025

**IMÓVEL:** O APARTAMENTO nº 85, localizado no 8º Pavimento, do EDIFÍCIO ANA IZABEL - Bloco A, integrante do empreendimento imobiliário denominado "CONDOMÍNIO BOSQUE DOS PÁSSAROS", situado na RUA MONTE AZUL PAULISTA, nº 662, no lugar denominado Vargem Grande ou Santo Estevam Rei, no Distrito de Perus, com a área total privativa de 57,280m², área comum de 48,795m², com área total construída de 106,075m², cabendo o direito a uma vaga coberta indeterminada na garagem coletiva do condomínio em apreço, para estacionamento de um automóvel de passeio, cuja utilização estará sujeita à inclusão de manobristas, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,005657% no terreno condominial.

**CADASTRO:** CONTRIBUINTE nº 190.060.0111-1, em maior área.

**PROPRIETÁRIO:** LUCAS APARECIDO DE SOUZA BONAVINA, RG 52143234-SSP/SP, CPF 458.945.958-27, brasileiro, solteiro, maior, empresário, residente e domiciliado nesta Capital, na Avenida Professor Miguel Franchini Neto, 239, Casa 54, Loteamento City Jaraguá.

**REGISTROS ANTERIORES:** R.30/198.736 de 02 de setembro de 2024. (Especificação de Condomínio registrada sob o número 128 na Matrícula 198.736 e Convenção de Condomínio sob nº 15.078, no Livro Três - Registro Auxiliar, ambos nesta data), todas deste Serviço Registral.

A Escrevente Substituta,

Sara Francez

Selo Nº 111328311TQ001603641IT25F

(continua no verso)

R5

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



Validate this  
document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KRDDD-XXT32-VRD95-KJKRN>

## LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

|           |       |
|-----------|-------|
| Matrícula | ficha |
| 304.044   | 01    |
|           | verso |

Av.01 em 29 de julho de 2025

Prenotação 968.949 de 01 de julho de 2025.

### ÔNUS - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - REFERÊNCIA

Conforme R.31/198.736, 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 ao **ITAU UNIBANCO S.A.**, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede nesta Capital, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, sendo de R\$387.000,00, o valor da dívida.

A Escrevente Substituta,

Sara Francez

Selo Nº 111328331JH001603642QC25T

Av.02 em 29 de julho de 2025

Prenotação 968.949 de 01 de julho de 2025.

### TERMO DE CONSTITUIÇÃO DE PATRIMÔNIO DE AFETACÃO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA - REFERÊNCIA

Conforme Av.15/198.736, deste Serviço Registral, a incorporadora, **CONSTRUTORA COZMAN LTDA**, já qualificada, SUBMETEU ao REGIME DE AFETACÃO incorporação do empreendimento imobiliário denominado "CONDOMÍNIO BOSQUE DOS PÁSSAROS" objeto do R.14/198.736, deste Serviço Registral, com fundamento nos arts. 31-A e 31-B da Lei Fed. 4.591/64.

(continua na ficha 02)

Nº Pedido: 1.167.161

ONR

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



Validate this  
document here

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS  
Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

304.044

ficha

02

DÉCIMO OITAVO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

São Paulo,

29 de julho de 2025

*Sara Francez*

A Escrevente Substituta,

Sara Francez

Selo Nº 111328331SO001603643AK251

Av.03 em 29 de julho de 2025

Prenotação 968.949 de 01 de julho de 2025.

#### ENQUADRAMENTO DE TIPOLOGIA DE HABITAÇÃO - REFERÊNCIA

Conforme Av.129/198.736 deste Serviço Registral, o imóvel desta matrícula, é enquadrado como **HABITAÇÃO DE MERCADO POPULAR - HMP**, nos termos do Artigo 46, da Lei Municipal nº 16.050/2014.

A Escrevente Substituta,

Sara Francez

Selo Nº 111328331NE001603644IC25S

Av.04 em 29 de julho de 2025

Prenotação 968.949 de 01 de julho de 2025.

#### ABERTURA DE MATRÍCULA

Procede-se a presente averbação, à vista do Requerimento e do Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio datados de 16 de junho de 2025, para constar que a incorporadora e instituinte, **CONSTRUTORA COZMAN LTDA**, CNPJ nº 60.962.578/0001-50, com sede nesta Capital, na Avenida Nove de Julho, 5.966, 12º andar, autorizou a abertura desta matrícula.

(continua no verso)

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KRDDDD-XXT32-VRD95-KJKRN>

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

Nº Pedido: 1.167.161

RS

onr



Validate this  
document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KRDDD-XXT32-VRD95-KJKRN>

## LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

**304.044**

ficha

**02**

verso

A Escrevente Substituta,

Sara Francez

Selo Nº 111328311OD001603646LQ25V

Nº Pedido: 1.167.161

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar



Documento gerado oficialmente pelo

Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)





Validate this  
document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KRDDD-XXT32-VRD95-KJKRN>

**CERTIFICO** que NADA MAIS consta além do que foi relatado nesta matrícula. **Caso esta certidão seja destinada à lavratura de escritura pública, sua validade será de 30 dias, A PARTIR DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO** nos termos do item 60, letra "C" do Capítulo XVI das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, **não se confundindo**, este prazo, com o de 30 dias para a validade da prenotação, previsto no art. 205 da Lei de Registros Públicos nº 6.015/73 de 31/12/1973. **CERTIFICO** ainda mais, que a presente certidão reproduz alienações e ônus reais integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica até 48 horas anteriores à presente data. **Servirá a presente como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA no caso de a matrícula ter sido aberta há mais de 20 anos.** A presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.

AO OFICIAL  
AO ESTADO  
AO IPESP  
AO SINOREG  
AO TR. JUSTIÇA  
AO ISSQN  
AO MP  
TOTAL

R\$: 45,88  
R\$: 13,04  
R\$: 8,92  
R\$: 2,41  
R\$: 3,15  
R\$: 0,94  
R\$: 2,20  
R\$: 76,54

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



PROTOCOLO: 1.167.161  
Recolhidos por guia:  
CNM: 111328.2.0304044-03

1113283C3UA001824203AF265

CERTIFICO, finalmente que o Distrito - PERUS pertenceu ao 2º Registro de Imóveis no período de 02/03/1932 a 14/05/1939, ao 8º Registro de Imóveis no período de 15/05/1939 a 10/08/1976, passando a partir desta data a pertencer ao 18º R.I. A presente é extraída em forma reprográfica, nos termos do art. 19, §1º da Lei de Registros Públicos nº 6.015/73. O referido é verdade e da fé. Eu, Andre Assunção Silva Escrevente Autorizado, procedi às buscas, verificações e assino.

São Paulo, 23 de fevereiro de 2026

Assinatura Digital

ONR

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