



ADEMAR FIORANELLI, 7º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, atendendo pedido verbal da parte interessada, CERTIFICA que revendo o LIVRO 2 de Registro Geral, da serventia a seu cargo, nele foi aberta a matrícula a seguir reprografada, e os atos nela praticados:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO - CNS - 12459-4

matrícula

225.594

ficha

01

São Paulo,

31 de maio de 2023

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 87, localizado no 8º pavimento do bloco 04, integrante do empreendimento denominado "FLOR DE CEREJEIRA", situado na rua Hirovo Kaminobo, nº 980, em GUAIANAZES, com a área privativa de 40,200m², a área comum de 45,344m², (sendo 8,642m² de área comum coberta e 36,702m² de área comum descoberta), perfazendo a área total de 85,544m², a área total edificada de 48,842m², correspondendo a fração ideal de 0,002732 no solo.

CONTRIBUINTE: nº 239.030.0007-6 (área maior).

PROPRIETÁRIA: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A., inscrita no CNPJ/ME nº 09.625.762/0001-58, NIRE 35300357469, com sede nesta Capital, na rua Boa Vista, nº 280, 8º e 9º andares.

REGISTRO ANTERIOR: R.13 (18/06/2020) da matrícula nº 117.439, aberta em 07/08/2001 e matrícula nº 206.635 aberta em 23/10/2020.

selo: 124594311ST000864735UK23U

Antônio Carlos B. Câmara
OFICIAL SUBSTITUTO

A(O) escrevente:-

Av. 01, em 31 de maio de 2023- (PRENOTAÇÃO nº 527.072 de 31/05/2023).

a) Conforme averbação feita sob o nº 02, em data de 23/10/2020, na matrícula nº 206.635, desta Serventia, o empreendimento denominado "FLOR DE CEREJEIRA", do qual faz parte integrante o apartamento matriculado foi submetido ao "regime de afetação", previsto nos artigos 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64, introduzido pela Lei nº 10.931/2004.

b) Da averbação feita sob o nº 03, em data de 20/11/2020, na matrícula nº 206.635, desta Serventia, constou que, de acordo com o Termo de Responsabilidade de Preservação de Área Verde Para Lote nº 50122/2020, expedido em 02/10/2020 pela **CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo**, extraído do Processo nº 3000784/2020, o imóvel onde se encontra edificado o empreendimento denominado "FLOR DE CEREJEIRA", do qual faz parte o apartamento matriculado, foi reservada a área total de 8.770,60m², destinada a "fragmento arbóreo" ou "fragmento florestal" descritas na aludida averbação.

c) Conforme registro feito sob o nº 264, em data de 16/07/2021, na matrícula nº 206.635, desta Serventia, o imóvel matriculado (além de outros), acha-se **HIPOTECADO** à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, NIRE 53500000381, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, para garantia do empréstimo concedido no valor de R\$20.163.933,11 (vinte milhões, cento e sessenta e três mil, novecentos e trinta e três reais e onze centavos).

(continua no verso)



matricula

225.594

ficha

01

verso

selo: 124594331AM000864736DV23R

Antonio Carlos B. Câmara
OFICIAL SUBSTITUTO

A(O) escrevente: - _____

Av. 02, em 31 de maio de 2023- (PRENOTAÇÃO nº 527.072 de 31/05/2023).

Matrícula aberta nesta data, nos termos do instrumento particular de 17/04/2023, que originou o registro da instituição condominial.

selo: 124594331QK000864737TN23U

Antonio Carlos B. Câmara
OFICIAL SUBSTITUTO

A(O) escrevente: - _____

Av. 03, em 04 de setembro de 2023- (PRENOTAÇÃO nº 535.067 de 29/08/2023).

Pelo instrumento particular de 21/07/2023, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, autorizou o **cancelamento parcial da hipoteca**, registrada sob o nº 264, na matrícula nº 206.635 e referida no item "c" na Av.01, tão somente com relação ao imóvel desta matrícula, que fica livre da garantia hipotecária.

selo: 124594331XP000926500OY23K

Gabriela S. Yamashita
ESCREVENTE AUTORIZADA

A(O) escrevente: - _____

R. 04, em 20 de setembro de 2023- (PRENOTAÇÃO nº 535.294 de 01/09/2023).

Pela escritura de 25/08/2023 (livro nº 5.527, fls. 211/219), do 13º Tabelião de Notas, desta Capital, **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada, transmitiu a título de DAÇÃO em PAGAMENTO a **1) CARLOS ALBERTO GUELF**, brasileiro, empresário, RG nº 3.372.259-6-SSP/SP e CPF/MF nº 010.053.248-91, e sua mulher **VERA LÚCIA MAGALDI GUELF**, brasileira, do lar, RG nº 3.573.794-3-SSP/SP e CPF/MF nº 771.331.618-34, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da vigência da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Professor Pedreira de Freitas, nº 78, ap. 101; **2) FERNANDA GUELF PEREIRA FORNAZARI**, brasileira, procuradora federal, RG nº 13.334.392-SSP/SP e CPF/MF nº 257.671.988-02, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, com **MILTON FORNAZARI JUNIOR**, brasileiro, delegado polícia federal, RG nº 25.203.258-SSP/SP e CPF/MF nº 199.415.918-90, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Desembargador Ferreira França, nº 40, ap. 84, bloco A; **3)**
(continua na ficha 02)

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

225.594

ficha

02

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO - CNS - 12459-4

CNM: 124594.2.0225594-91

São Paulo, 20 de setembro de 2023

PATRICIA GUELFY PEREIRA, brasileira, divorciada, advogada, RG nº 16.457.555-8-SSP/SP e CPF/MF nº 273.069.908-29, residente e domiciliada nesta Capital, na rua Aimberê, nº 258, ap. 101; e **4) FABIO GUELFY PEREIRA**, brasileiro, servidor público estadual, RG nº 20.509.774-1-SSP/SP e CPF/MF nº 292.328.838-64, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, com **ELIZA DE SOUZA PEREIRA**, brasileira, fisioterapeuta, RG nº 9361393-SSP/MG e CPF/MF nº 052.842.336-38, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Aguapeí, nº 140, ap. 82; o imóvel (na proporção de metade ideal (1/2) ao adquirente indicado no item "1" e uma sexta parte ideal (1/6), aos adquirentes indicados nos itens "2", "3" e "4") ao qual foi atribuído o valor de de R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).

selo: 124594321GH000935580MB23X

A(O) escrevente:-

Paula Cristina S. Moraes
ESCR. AUTORIZADA**R. 05, em 09 de outubro de 2024-** (PRENOTAÇÃO nº 572.998 de 26/09/2024).

Pelo instrumento particular de 24/09/2024, na forma das leis nºs 4.380/64, 9.514/97 e 14.620/23, **FABIO GUELFY PEREIRA** e sua mulher **ELIZA DE SOUZA PEREIRA**; **CARLOS ALBERTO GUELFY** e sua mulher **VERA LÚCIA MAGALDI GUELFY**, atualmente residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Doutor Miguel Vieira Ferreira, nº 110; **MILTON FORNAZARI JUNIOR** e sua mulher **FERNANDA GUELFY PEREIRA FORNAZARI**, e **PATRICIA GUELFY PEREIRA**, divorciada, todos já qualificados, sendo todos representados por **FABIO GUELFY PEREIRA**, já qualificado, nos termos da procuração referida no título, **VENDERAM** a **RAFAEL RIBEIRO DE ANDRADE**, brasileiro, solteiro, maior, militar da força área, RG nº 50.962.495-9-SSP/SP e CPF/ME nº 506.485.538-92, residente e domiciliado em Guarulhos, deste Estado, na rua Nova Palma, nº 216, o imóvel pelo valor de R\$224.000,00 (duzentos e vinte e quatro mil reais), sendo R\$44.297,70, através de recursos próprios; R\$672,00, são provenientes de recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS/União na forma de desconto/subsídio e R\$179.030,30, financiados pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, dentro do SFH e Programa Minha Casa Minha Vida.

selo: 124594321SO001191879PW240

A(O) escrevente:-

Miguel A. Hadad Leite
Escrevente Autorizado**R. 06, em 09 de outubro de 2024-** (PRENOTAÇÃO nº 572.998 de 26/09/2024).

Pelo instrumento particular de 24/09/2024, na forma das leis nºs 4.380/64, 9.514/97 e 14.620/23, **RAFAEL RIBEIRO DE ANDRADE**, solteiro, maior, já qualificado, **ALIENOU**
(continua no verso)



matrícula

225.594

ficha

02

verso

CNM: 124594.2.0225594-91

FIDUCIARIAMENTE o imóvel à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, NIRE 53500000381, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, para garantia da dívida de R\$179.030,30 (cento e setenta e nove mil e trinta reais e trinta centavos), a ser paga por meio de 420 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 25/10/2024, no valor de R\$1.077,53. A alienação fiduciária em garantia vigorará pelo prazo necessário ao integral pagamento do crédito da fiduciária, sujeitando-se às disposições deste instrumento e da Lei nº 9.514 de 20/11/1997. Os juros e as demais cláusulas e condições constam do título. A propriedade é transferida à credora em caráter RESOLÚVEL. Avaliação do imóvel para fins de Leilão Público: R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais).

selo: 124594321EF001191880LU24R

A(O) escrevente:-

Miguel A. Hadad Leite
Escrevente Autorizado

Av. 07, em 10 de setembro de 2026- (PRENOTAÇÃO nº 608.500 de 12/09/2025).

À vista dos requerimentos de 12/09/2025, 09/03/2026 e 20/08/2026, e da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026, expedida pela Prefeitura desta Capital em 01/09/2026, faço constar que o imóvel matriculado é lançado individualmente pela mesma Prefeitura **por meio do contribuinte nº 239.030.1188-4.**

selo: 124594331JE001668805PG26S

A(O) escrevente:-

Andréia Zaramella
Escrevente Autorizada

Av. 08, em 10 de setembro de 2026- (PRENOTAÇÃO nº 608.500 de 12/09/2025).

Pelos requerimentos de 12/09/2025, 09/03/2026 e 20/08/2026, firmados pela fiduciária credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, e à vista da regular notificação feita ao fiduciante devedor **RAFAEL RIBEIRO DE ANDRADE**, solteiro, maior, já qualificado, e da certidão do decurso do prazo sem purgação da mora, devidamente arquivada junto ao processo de intimação digital desta Serventia, procede-se à **consolidação da propriedade** do imóvel, objeto desta matrícula, em nome da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, em virtude de ter decorrido o prazo de 15 (quinze) dias sem que o fiduciante devedor tenha efetuado o pagamento das prestações e demais encargos em atraso. Recolhido o imposto de transmissão devido, dá-se à presente para efeitos fiscais, o valor de R\$247.070,00 (duzentos e quarenta e sete mil e setenta reais). Domínio este ainda sujeito ao cumprimento do disposto no art. 27 §§ 1º, 2º, 5º e 6º da Lei 9.514/97.

(continua na ficha 03)



LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO - CNS - 12459-4

matrícula

225.594

ficha

03

CNM: 124594.2.0225594-91

10 de setembro de 2026

São Paulo,

selo: 124594331TA001668806RJ261

Andréia Zaramella
Escrevente Autorizada

A(O) escrevente:-

“ FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRICULA ”

*** FIM DO DOCUMENTO ***

v



CERTIFICO e dou fé que 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 OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, que tenham sido objeto de registro ou averbação, bem como a indicação de PRENOTAÇÕES, ocorridas até a data de sua emissão. No caso de se tratar de Certidão Digital, o documento eletrônico deverá ser assinado com Certificado Digital ICP – Brasil, devendo ser conservada em meio eletrônico para a manutenção de sua validade. NADA MAIS CONSTANDO em relação ao imóvel.

O **Distrito de Guaiunazes** pertenceu ao 1º Cartório de 27-07-1865 até 25/12/1927; ao 3º Cartório de 26/12/1927 até 09/08/1931; ao 7º Cartório de 10/08/1931 até 14/05/1939; ao 9º Cartório de 15/05/1939 até 31/12/1971; ao 7º Cartório de 01/01/1972 até esta data. O **33º Subdistrito do Alto da Mooca** - pertence a este Cartório de 23 de dezembro de 1938 (data em que foi criado), até hoje, sendo que para fins filiatórios, o interessado deverá solicitar certidões nos 1º, 3º, 6º, 9º e 11º Oficiais de Registros de Imóveis da Capital. O **16º Subdistrito da Mooca** - pertenceu ao 1º Cartório de 27-07-1865 até 22-12-1912; ao 3º Cartório de 24-12-1912 até 08-12-1925; ao 1º Cartório de 09-12-1925 até 09-08-1931; ao 7º Cartório de 10-08-1931 até 14-05-1939; ao 9º Cartório de 15-05-1939 até 20-11-1942; ao 7º Cartório de 21-11-1942 até esta data. O **10º Subdistrito do B. elenzinho** - pertenceu ao 1º Cartório de 27/07/1865 até 22/12/1912; ao 3º Cartório de 24/12/1912 até 09/08/1931, e ao 7º Cartório de 10/08/1931 até esta data. O 6º Subdistrito do Brás - pertenceu a esta serventia no período de 22 de setembro de 1.934 a 17 de outubro de 1.934, quando passou a integrar a competência registraria do 3º de Registro de Imóveis da Capital. O **26º Subdistrito da Vila Prudente** - (criado através do Decreto de 17/09/1934), quando pertenceu ao **6º Cartório de Registro de Imóveis** no período de 17/09/1934 à 14/05/1939, posteriormente de 15/05/1939 à 20/11/1942, passou ao 9º Cartório de Registro de Imóveis e de 21/11/1942 à 31/12/1971, pertenceu ao 11º Cartório de Registro de Imóveis, todos desta Capital, retornando ao 6º Cartório de Registro de Imóveis em 01/01/1972, até a presente data. O **3º Subdistrito da Penha** - criado através do Alvará de 26/03/1876 pertenceu a este Cartório de 10/08/1931 até 06/10/1939, data em que passou a pertencer ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O **Distrito de São Miguel Paulista** - criado através do Decreto de 16 de maio de 1.891 pertence atualmente, ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, pertenceu a este Cartório de 15 de maio de 1.939, até 06 de outubro de 1.939, data que passou a pertencer ao 9º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O **27º Subdistrito do Tatuapé** - pertenceu a este Cartório de 02 de outubro de 1934 (data em que foi criado), até 20 de novembro de 1942, data em que passou a pertencer ao 9º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O **46º Subdistrito da Vila Formosa** - Criado através da Lei n.8050 de 31/12/1963, pertence atualmente ao 9º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, sendo que para fins filiatórios o interessado deverá solicitar certidões nos 1º, 3º, 6º e 11º Cartórios de Registros de Imóveis da Capital. O **Município e Comarca de Guarulhos** - criado através da Lei de 24/03/1880, pertenceu a este Cartório de 15 de maio de 1.939, até 06 de outubro de 1.939, data que passou a pertencer ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O **Distrito de Itaquera** - criado através da Lei de 30 de dezembro de 1.929, pertenceu a este Cartório de 10 de agosto de 1.931, até 14 de maio de 1.939, data que passou a pertencer ao 9º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O **41º Subdistrito de Cangaíba** - criado através da Lei 8.050 de 31/12/1963 pertence atualmente, ao 17º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, sendo que o mesmo foi desmembrado do SUBDISTRITO DA PENHA, que atualmente pertence ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, e de GUARULHOS, que pertenceu anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O **Município e Comarca de São Caetano do Sul** - criado através da Lei de 04/12/1916, pertenceu a este Cartório de 10/08/1931 até 01/03/1932, data que passou a pertencer ao 6º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 1º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O **Distrito de Ermelino Matarazzo** - criado através da Lei de 03 de dezembro de 1.958, pertence atualmente ao 12º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, sendo que o mesmo foi desmembrado do Distrito de S. Miguel Paulista, que pertenceu a este Cartório de 15 de maio de 1939 a 06 de outubro de 1939, tendo pertencido também ao 3º e 9º Cartórios de Registro de Imóveis da Capital. O **38º Subdistrito da Vila Matilde** - criado através do Decreto de 16 de outubro de 1.939, pertence atualmente ao 16º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, sendo que o mesmo foi desmembrado do SUBDISTRITO DA PENHA, que pertenceu a este Cartório de 10/08/1931 até 06/10/1939, data em que passou a pertencer ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital, sendo que para fins filiatórios o interessado deverá solicitar certidões nos 1º, 3º, 9º e 12º Cartórios de Registros de Imóveis da Capital.

"A presente pesquisa não abrange a ocorrência de indisponibilidade de bens relativa a pessoas sem indicação de CPF/CNPJ nos registros de origem, conforme disposto nos Arts. 13 e 14, § 3º do Provimento CNJ nº 39/2014. No entanto, caso existam indisponibilidades de bens anotadas à margem desta matrícula, é imprescindível realizar consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, por meio do site www.indisponibilidade.org.br, antes da realização de qualquer negócio jurídico, tendo em vista a ocorrência da possibilidade de cancelamento da indisponibilidade."

São Paulo, DT_GUIA_EXTENSO

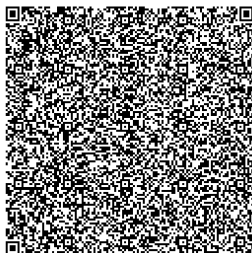
Assinado digitalmente

Recolhidos pela guia:

Emolumentos e selos margeados na 1ª via do título apresentado.

ATENÇÃO: Certidão válida por 30 dias somente para efeitos notariais e de registro.

Para verificar a procedência do selo eletrônico, bem como as informações referentes aos dados do Ato praticado por esta serventia, acesse o site <https://selodigital.tjsp.jus.br/>





MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação (094E2ECA-F1A0-4DE8-A052-539F0DDD89C0)

PROTOCOLO Nº: 0 Data/hora: 15/09/2026 15:59:55

Nº Registro: 225594

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, pelos seguintes signatários:

ADEMAR FIORANELLI(CPF: 154.901.578-87)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=094E2ECA-F1A0-4DE8-A052-539F0DDD89C0>

<https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=094E2ECA-F1A0-4DE8-A052-539F0DDD89C0>

saec

Serviço de Atendimento

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

Este documento foi assinado por: ADEMAR FIORANELLI - 15/09/2026 15:59:55 PROTOCOLO: 225594