



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

219.189

ficha

01

24 de maio de 2022

São Paulo,

IMÓVEL: APARTAMENTO nº A03, localizado no pavimento -01 (menos um) da torre 02, integrante do empreendimento denominado "RESIDENCIAL NOBUO MIAMOTO", situado na rua Pedra Branca Amapari, nº 16, em **GUAIANAZES**, com a área privativa total de 49,580m², área comum coberta de divisão proporcional de 7,202m², área comum descoberta de divisão proporcional de 22,889m², totalizando 79,671m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,0046296 e fração ideal de 32,452m² no terreno.

CONTRIBUINTE: nº 248.259.0007-9 (área maior).

PROPRIETÁRIA: RESIDENCIAL SÃO MATEUS SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF nº 23.859.672/0001-52, NIRE 35229616941, com sede nesta Capital, na avenida Chedid Jafet, nº 222, 5º andar, bloco C, sala D4.

REGISTRO ANTERIOR: R. 03 (05/01/2016) da matrícula nº 183.006, aberta em 24/09/2015.

selo: 124594311PC000630288KJ226

Antonio Carlos B. Câmara
OFICIAL SUBSTITUTO

A(O) escrevente:-
Av. 01, em 24 de maio de 2022.

a) Conforme registro feito sob o nº 05, em 28/11/2016, na matrícula nº 183.006, desta Serventia, foi **INSTITUÍDA** (por destinação) a **SERVIDÃO PERPÉTUA**, a título gratuito, sobre uma faixa de terreno com a área de 236,69m², descrita no aludido registro, parte da área onde construído o empreendimento denominado "RESIDENCIAL NOBUO MIAMOTO", destinada a passagem de redes de esgoto e águas pluviais do loteamento denominado Residencial São Mateus, implantado no imóvel objeto da matrícula nº 162.223.

b) Conforme averbação feita sob o nº 07, em data de 28/02/2018, na matrícula nº 183.006, desta Serventia, o empreendimento denominado "RESIDENCIAL NOBUO MIAMOTO", 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.

c) Conforme registro feito sob o nº 08, em data de 29/10/2019, na matrícula nº 183.006, desta Serventia, o imóvel matriculado (além de outros), acha-se **HIPOTECADO** a **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\$13.810.898,21 (treze milhões, oitocentos e dez mil, oitocentos e noventa e oito reais e vinte e um centavos).

selo: 124594331CW000630289KK225

(continua no verso)



matrícula

219.189

ficha

01

verso

A(O) escrevente:-

Antonio Carlos B. Câmara
OFICIAL SUBSTITUTO

Av. 02, em 24 de maio de 2022- (PRENOTAÇÃO nº 491.824 de 14/04/2022).

Matrícula aberta nesta data, nos termos do instrumento particular de 11/04/2022, que originou o registro da instituição condominial.

selo: 124594331IQ000630290RW22K

A(O) escrevente:-

Antonio Carlos B. Câmara
OFICIAL SUBSTITUTO

Av. 03, em 15 de abril de 2025- (PRENOTAÇÃO nº 589.920 de 25/03/2025).

Pelo instrumento particular de 16/03/2023, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, em decorrência da liquidação parcial da dívida, autorizou o cancelamento parcial da hipoteca, registrada sob nº 08, na matrícula nº 183.006 e referida no item "c" da Av. 01 desta matrícula, tão somente com relação ao imóvel matriculado, que fica livre da garantia hipotecária.

selo: 124594331GT001310322PA25X

A(O) escrevente:-

Diego S. de S. Moura
Escrevente Autorizado

Av. 04, em 15 de abril de 2025- (PRENOTAÇÃO nº 589.922 de 25/03/2025).

À vista da escritura de 14/03/2025 (livro nº 4.349, fls. 037/042), do 21º Tabelião de Notas, desta Capital, e da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025, expedida pela Prefeitura desta Capital, em 03/04/2025, faço constar que o imóvel matriculado, é lançado individualmente pela mesma Prefeitura, através do contribuinte nº 248.259.1164-1.

selo: 124594331OR001310328YC25T

A(O) escrevente:-

Diego S. de S. Moura
Escrevente Autorizado

R. 05, em 15 de abril de 2025- (PRENOTAÇÃO nº 589.922 de 25/03/2025).

Pela escritura de 14/03/2025 (livro nº 4.349, fls. 37/42), do 21º Tabelião de Notas, desta Capital, **RESIDENCIAL SÃO MATEUS SPE LTDA.**, já qualificada, atualmente com sede nesta Capital, na avenida das Nações Unidas, nº 11.633, 8º andar, Sala D4, **VENDEU** a **LUCAS FERNANDO BARBOSA DOS SANTOS PERUNA**, brasileiro,

(continua na ficha 02)

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO - CNS - 12459-4

matrícula

219.189

ficha

02

CNM: 124594.2.0219189-03

São Paulo,

15 de abril de 2025

corretor de imóveis, RG nº 45.396.600-SSP/SP e CPF/MF nº 427.711.238-27, e sua mulher **GABRIELA APARECIDA BOTELHO**, brasileira, contadora, RG nº 32.970.084-SSP/SP e CPF/MF nº 229.006.238-39, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados em Suzano, deste Estado, na avenida Ana Santana Constantino, nº 2.017, ap. 728, o **imóvel** pelo valor de R\$144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais), em cumprimento ao instrumento particular de compromisso de venda e compra de 29/11/2018 e à cessão e transferência celebrada em 13/02/2025, não registrados e referidos no título.

selo: 124594321LA001310329IR251

Diego S. de S. Moura
Escrevente Autorizado

A(O) escrevente:-

Av. 06, em 01 de julho de 2025- (PRENOTAÇÃO nº 599.217 de 20/06/2025).

Pelo instrumento particular de 13/06/2025, na forma das leis nºs 4.380/64, 9.514/97 e 14.620/23, foi autorizada a presente averbação para constar que o número correto do contribuinte, do imóvel matriculado **é 248.259.0940-8**, conforme prova a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025, expedida pela Prefeitura da Capital, em 30/06/2025, e não como constou da averbação nº 04 desta matrícula que neste particular fica retificada.

selo: 124594331XI001370935PY251

Renan Barros de Sousa
ESCR. AUTORIZADO

A(O) escrevente:-

R. 07, em 01 de julho de 2025- (PRENOTAÇÃO nº 599.217 de 20/06/2025).

Pelo instrumento particular de 13/06/2025, na forma das leis nºs 4.380/64, 9.514/97 e 14.620/23, **LUCAS FERNANDO BARBOSA DOS SANTOS PERUNA**, diretor de empresas, e sua mulher **GABRIELA APARECIDA BOTELHO**, administradora, já qualificados, atualmente residentes e domiciliados em Ribeirão Pires, deste Estado, na rua Saturno, nº 25, **VENDERAM** a **KAROLAYNE SILVA SANTOS**, brasileira, solteira, maior, tecnóloga, RG nº 572560199-SSP/SP e CPF/MF nº 465.544.958-60, residente e domiciliada em Santo André, deste Estado, na rua Inglês de Souza, nº 243-C, o **imóvel** pelo valor de R\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), sendo R\$50.526,27, através de recursos próprios, R\$2.250,00, são provenientes de recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS/subsídio na forma de desconto/União e R\$197.223,73, financiados pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, dentro do SFH e Programa Minha Casa Minha Vida.

selo: 124594321CI001370936OM25X

(continua no verso)



matrícula

219.189

ficha

02

verso

CNM: 124594.2.0219189-03

A(O) escrevente:-

Renan Barros de Sousa
ESCR. AUTORIZADO**R. 08, em 01 de julho de 2025-** (PRENOTAÇÃO nº 599.217 de 20/06/2025).

Pelo instrumento particular de 13/06/2025, na forma das leis nºs 4.380/64, 9.514/97 e 14.620/23, **KAROLAYNE SILVA SANTOS**, solteira, maior, já qualificada, **ALIENOU 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\$197.223,73 (cento e noventa e sete mil, duzentos e vinte e três reais e setenta e três centavos), financiada dentro do SFH e Programa Minha Casa Minha Vida, a ser paga por meio de 420 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 21/07/2025 no valor de R\$1.319,99. 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\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).

selo: 124594321AL001370937SU25C

A(O) escrevente:-

Renan Barros de Sousa
ESCR. AUTORIZADO**Av. 09, em 24 de agosto de 2026-** (PRENOTAÇÃO nº 620.531 de 13/01/2026).

Pelos requerimentos de 13/01/2026, 06/04/2026 e 30/07/2026, firmados pela fiduciária credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, e à vista da regular notificação feita à fiduciante devedora **KAROLAYNE SILVA SANTOS**, solteira, maior, já qualificada, 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 a fiduciante devedora 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\$254.720,00 (duzentos e cinquenta e quatro mil e setecentos e vinte reais). Domínio este ainda sujeito ao cumprimento do disposto no art. 27 §§ 1º, 2º, 5º e 6º da Lei 9.514/97.

selo: 124594331NF001657458HM26E

(continua na ficha 03)



LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

219.189

ficha

03

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

CNM: 124594.2.0219189-03

24 de agosto de 2026

São Paulo,

A(O) escrevente:-

Andréia Zaramella
Escrevente Autorizada

V

“ FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRICULA ”



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

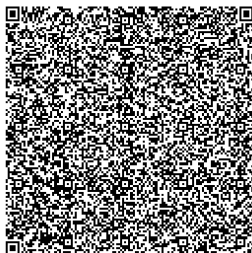
Assinado digitalmente

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 (D6A17AF4-B858-4BB2-991D-A7DFB2C1CBF2)

PROTOCOLO Nº: 0 Data/hora: 27/08/2026 07:26:29

Nº Registro: 219189

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=D6A17AF4-B858-4BB2-991D-A7DFB2C1CBF2>

<https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=D6A17AF4-B858-4BB2-991D-A7DFB2C1CBF2>

saec

Serviço de Atendimento

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

Este documento foi assinado por: ADEMAR FIORANELLI - 27/08/2026 07:26:29 PROTOCOLO: 219189