



CNM: 111278.2.0158771-26

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital**

matrícula

158.771

ficha

1

São Paulo, 09 de dezembro de 2.013.

IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 104, localizado no 10º ANDAR da "TORRE 04" integrante do "PANORAMA RESIDENCIAL II", situado na Rua Morubixaba nº 400, no 38º subdistrito Vila Matilde, possui a área privativa de 47,500m², área comum de 45,063m² (14,243m² coberta + 30,820m² descoberta), já incluída a área correspondente a 01 (UMA) vaga de garagem, perfazendo a área total de 92,563m², correspondendo a fração ideal de 0,003848 do terreno e área total edificada de 61,743m².

PROPRIETÁRIA:- GOLD LEROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista nº 1374, 13º andar, sala Gold Leros SPE Ltda, Bela Vista, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.899.967/0001-00.

CONTRIBUINTE:- 147.336.0016-9 (maior área)

REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula nº 148.206 AV-1 de 18 de julho de 2011, R-4 na Matrícula nº 139.725 de 12 de julho de 2.010, deste.

OFICIAL, *Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz*
(Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz)

AV-1/ 158.771.- A presente matrícula foi aberta de conformidade com o Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio com Atribuição de unidades datado de 08 de outubro de 2013.- São Paulo, 09 de dezembro de 2.013.- Escrevente substituto, *Maria Helena de Oliveira Penna*
(Maria Helena de Oliveira Penna)

AV-2/ 158.771.- Sobre o imóvel objeto desta matrícula, pesa UMA HIPOTECA registrada sob nº 6, na matrícula nº 148.206, a favor da CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CEF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, no valor de R\$22.636.525,25, hipoteca essa que abrange maior área.- Figurando como fiadora:- PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES e GOLDFARB INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S/A, e como construtora:- GOLDFARB INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S/A. - São Paulo, 09 de dezembro de 2.013.- Escrevente substituto, *Maria Helena de Oliveira Penna*
(Maria Helena de Oliveira Penna)

(continua no verso)



CNM: 111278.2.0158771-26

matrícula

158.771

ficha

1

verso

AV-3/ 158.771.- Do instrumento particular referido no registro nº 4 desta matrícula, a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, desligou da garantia hipotecária registrada sob nº 6 na matrícula nº 148.206 e remida na AV-2 nesta matrícula, o APARTAMENTO Nº 104, constante desta matrícula. - São Paulo, 18 de fevereiro de 2014. - Escrevente Substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna).

R-4/158.771.- Por instrumento particular de venda e compra datado de 31 de janeiro de 2014, nos termos do Artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380 de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966 e Lei 9.514/97, no âmbito do programa nacional de Habitação Popular integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, na forma da Lei 11.977 de 07 de julho de 2009 e Decreto 6.819, de 13 de abril de 2009, a proprietária GOLD LEROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., já qualificada, o qual apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros sob nº 007852013-21200967, emitida em 05 de setembro de 2013, bem como a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 02 de outubro de 2013, ambas pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - Ministério da Fazenda, transmitiu o imóvel a CARLOS EDUARDO SIBUYA, brasileiro, solteiro, maior, supervisor administrativo I, RG nº 25.978.366-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 187.127.728-01, residente e domiciliado na Rua Pinto da Luz, nº 479, Vila Ivone, nesta Capital, pelo preço de R\$170.000,00, sendo que o valor de R\$24.011,69, já pagos por recursos próprios, e a quantia de R\$23.388,31, foi obtida pelo levantamento do F.G.T.S. - São Paulo, 18 de fevereiro de 2013.- Escrevente Substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna).

R-5/158.771.- Do instrumento particular referido no registro nº 4 desta matrícula, o proprietário **alienou fiduciariamente** o imóvel, transferindo a sua propriedade resolúvel à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes (continua na ficha nº 2)



CNM: 111278.2.0158771-26

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital**

matrícula

158.771

ficha

2

São Paulo,

18 de fevereiro de 2014

(continuação da ficha nº 1)

3/4 em Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, para a garantia da dívida no valor de R\$122.600,00 pagáveis por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, pelo SAC- Sistema de Amortização Constante Novo, no valor inicial total de R\$1.067,82 com a taxa anual de juros nominal de 6,6600% e efetiva de 6,8671%, vencendo-se a primeira prestação no dia 28 de fevereiro de 2014, sendo que o saldo devedor será atualizado com base no coeficiente de atualização aplicável as contas vinculadas ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, na forma prevista no título.- São Paulo, 18 de fevereiro de 2014.- Escrevente substituto *Penhora* (Dora Maria de Oliveira Penna)

AV-6/158.771 - PENHORA

Averbado em 14 de setembro de 2022 - Prenotação nº 610.869 de 02/09/2022

Selo Digital: 1112783311F7760061086922Z

De conformidade com a Certidão de Penhora Online datada de 02 de setembro de 2022, expedida nos autos da Ação de Execução Civil, Número de Ordem:- 1011155-43.2015.8.26.0006, movida por PANORAMA RESIDENCIAL II, CNPJ nº 19.338.055/0001-34, contra CARLOS EDUARDO SIBUYA, CPF nº 187.127.728-01, produzida eletronicamente, conforme disposto no artigo 837 do CPC e Provimento CG. 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, emitida por ordem do MM. Juiz de Direito do 1º Ofício Cível do Foro Regional - Penha de França, desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, os direitos da propriedade fiduciária registrada sob nº 5, nesta matrícula, de CARLOS EDUARDO SIBUYA, já qualificado, foram PENHORADOS para a garantia da dívida no valor de R\$16.472,90.- Figurando como depositário:- CARLOS EDUARDO SIBUYA, já qualificado.

Luciana Boccuzzi

Escrevente Autorizada

continua no verso



CNM: 111278.2.0158771-26

matrícula
158.771ficha
02

verso

AV-7/158.771 - ALTERAÇÃO DE CONTRIBUINTE

Averbado em 02 de março de 2026 - Prenotação nº 685.632 de 09/06/2025

Selo Digital: 1112783311E6E30068563226V

Conforme intimação - digital datado de 02 de fevereiro de 2026, e Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel emitida em 23 de fevereiro de 2026, pela Prefeitura do Município de São Paulo, o imóvel desta matrícula, atualmente acha-se cadastrado pelo contribuinte nº 147.336.0513-6.

Pamella de Souza Soares Trezzi

Escrevente Autorizada

M

AV-8/158.771 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Averbado em 02 de março de 2026 - Prenotação nº 685.632 de 09/06/2025

Selo Digital: 1112783311E6E50068563226R

Conforme requerimento datado de 02 de fevereiro de 2026, instruído com a notificação feita ao fiduciante CARLOS EDUARDO SIBUYA, já qualificado, e com o comprovante de pagamento do imposto de transmissão, nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, procede-se à presente averbação da CONSOLIDAÇÃO da propriedade do imóvel desta matrícula, em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF. Valor R\$189.885,80.

Pamella de Souza Soares Trezzi

Escrevente Autorizada

M

**** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO ******** VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA ****



158.771



República Federativa do Brasil - Estado de São Paulo
16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Vanda Mª de Oliveira Penna Antunes da Cruz - Oficial



Prenotação nº 685632

Certifico e dou fé que a presente certidão foi extraída nos termos do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6015/73 e representa a situação jurídica do imóvel de nº **158771**, abrangendo **ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, além do que foi relatado na presente certidão.** 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 V, do Decreto 93.240/86. O documento eletrônico deverá estar assinado com **CERTIFICADO DIGITAL ICP – Brasil.** Sempre que a certidão revelar aquisição de propriedade com mais de 20 anos será considerada vintenária.

São Paulo, 02 de março de 2026

(ASSINADO DIGITALMENTE)

Recolhimento conforme art.12 da Lei 11331/2002

Maria Helena de Oliveira Penna, Escrevente Substituta

CERTIDÃO JÁ COTADA NO TÍTULO

Certidão autenticada mediante chancela mecânica

O 31º Subdistrito PIRITUBA pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis, desde 20/05/1944 até a presente data, tendo pertencido anteriormente ao 11º Oficial de Registro de Imóveis. O 37º Subdistrito ACLIMAÇÃO pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis, desde 20/05/1944, tendo pertencido anteriormente ao 1º Oficial de Registro de Imóveis. O 38º Subdistrito VILA MATILDE pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis de 01/01/1972, tendo pertencido anteriormente ao 9º Oficial de Registro de Imóveis. O 43º Subdistrito JAGUARA pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis desde 01/12/1963, sendo resultante de um desmembramento do 31º Subdistrito PIRITUBA. O Município de OSASCO pertenceu a este 16º Oficial de Registro de Imóveis no período de 20/05/1944 até 03/07/1966, data em que foi instalada aquela Comarca, sendo que anteriormente pertencia ao 11º Oficial de Registro de Imóveis. Sendo que para fins filiatórios o interessado deverá solicitar certidões nos Cartórios antecessores.

Rua Pamplona, 1593 - Jardim Paulista - CEP 01405-002 - São Paulo - SP - (11) 3572-0580 - www.16ri.com.br

A consulta do selo digital, através do endereço <https://selodigital.tjsp.jus.br>, possibilita a verificação da procedência e das informações referentes aos dados do ato praticado pela serventia.



Selo Digital: 1112783C31CBB80068563226W



EM BRANCO