



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
222.803

ficha
01

09 de janeiro de 2023

São Paulo,

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 13, localizado no 2º pavimento, integrante do empreendimento denominado "VILLAGIO IDEAL", situado na rua Ideal, nº 123, em **GUAIANAZES**, com a área construída privativa coberta e total de 38,63m² (construída + descoberta), área comum coberta 9,45m², área comum descoberta 4,07m², área total comum 13,52m², área total da unidade 52,15m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,047.

CONTRIBUINTE: nº 115.232.0007-2 (área maior).

PROPRIETÁRIA: AMF INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE BENS IMÓVEIS LTDA, inscrita no CNPJ/ME nº 38.011.903/0001-40, NIRE 35236223436, com sede nesta Capital, na avenida Paulista, nº 1.483, conjunto 1608.

REGISTRO ANTERIOR: R. 10 (08/04/2021) da matrícula nº 11.590, aberta em 07/12/1977.

selo: 124594311KW000782600LW236

Antonio Carlos B. Câmara
OFICIAL SUBSTITUTO

A(O) escrevente:-

Av. 01, em 09 de janeiro de 2023- (PRENOTAÇÃO nº 514.388 de 29/12/2022).

Matrícula aberta nesta data, nos termos do instrumento particular de 05/12/2022, que origina o registro da instituição condominial.

selo: 124594331LH000782601AT23U

Antonio Carlos B. Câmara
OFICIAL SUBSTITUTO

A(O) escrevente:-

R. 02, em 17 de outubro de 2023- (PRENOTAÇÃO nº 538.300 de 04/10/2023).

Pelo instrumento particular de 28/09/2023, na forma das leis nº 4.380/64, 9.514/97 e 14.620/23, **AMF INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE BENS IMOVEIS LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **TAMARA DOS SANTOS VICENTE**, brasileira, solteira, maior, operadora de caixa, RG nº 535522939-SSP/SP e CPF/ME nº 470.436.308-27, residente e domiciliada nesta Capital, na rua Cornélio de Arzão, nº 486, casa 2, o **imóvel** pelo valor de R\$213.000,00 (duzentos e treze mil reais); sendo R\$41.941,00, com recursos próprios, R\$659,00, são provenientes de recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS/União na forma de desconto/subsídio e R\$170.400,00, financiados pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, dentro do SFH e Programa Minha Casa Minha Vida.

> selo: 124594321UH000962465SW23I

(continua no verso)



matricula

222.803

ficha

01

verso

CNM: 124594.2.0222803-25

A(O) escrevente: _____

Thais Meneses de Moraes
Escrevente Autorizada**R. 03, em 17 de outubro de 2023-** (PRENOTAÇÃO nº 538.300 de 04/10/2023).

Pelo instrumento particular de 28/09/2023, na forma das leis nº 4.380/64, 9.514/97 e 14.620/23, **TAMARA DOS SANTOS VICENTE**, 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\$170.400,00 (cento e setenta mil e quatrocentos reais), a ser paga por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 25/10/2023 no valor de R\$1.192,36. 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\$213.000,00 (duzentos e treze mil reais).

selo: 124594321NV000962466AK23M

A(O) escrevente: _____

Thais Meneses de Moraes
Escrevente Autorizada**Av. 04, em 04 de fevereiro de 2026-** (PRENOTAÇÃO nº 601.136 de 08/07/2025).

À vista dos requerimentos de 08/07/2025, 12/09/2025 e 05/01/2026, e da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026, expedida pela Prefeitura desta Capital, em 22/01/2026, faço constar que o imóvel matriculado, é lançado individualmente pela mesma Prefeitura, **por meio do contribuinte nº 115.232.0082-1.**

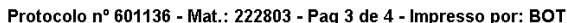
selo: 124594331WM001520377RL26X

A(O) escrevente: _____

Andréia Zaramella
Escrevente Autorizada**Av. 05, em 04 de fevereiro de 2026-** (PRENOTAÇÃO nº 601.136 de 08/07/2025).

Pelos requerimentos de 08/07/2025, 12/09/2025 e 05/01/2026, firmados pela fiduciária credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, já qualificada, e à vista da regular notificação feita à fiduciante devedora **TAMARA DOS SANTOS VICENTE**,

(continua na ficha 02)



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

- ficha

02

São Paulo, **04 de fevereiro de 2026**

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\$218.611,59 (duzentos e dezoito mil, seiscentos e onze reais e cinquenta e nove centavos). Domínio este ainda sujeito ao cumprimento do disposto no art. 27 §§ 1º, 2º, 5º e 6º da Lei 9.514/97.

selo: 124594331BR001520378FP261

Andréia Zaramella
Escrivente Autorizada

A(O) escrevente:-

UNIVERSITY

Servico de Atendimento

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

Este documento foi assinado por por: ADEMAR FIORANELLI - 06/02/2026 16:04:50 PROTOCOLO: 222803

<https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=6C7EA59C-D7C1-4A61-8D99-43C00724251E>

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

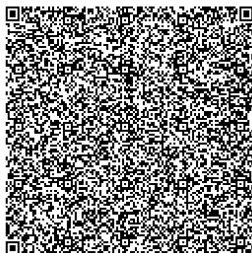
Assinado digitalmente

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 (6C7EA59C-D7C1-4A61-8D99-43C00724251E)

PROTOCOLO Nº: 0 Data/hora: 06/02/2026 16:04:50

Nº Registro: 222803

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=6C7EA59C-D7C1-4A61-8D99-43C00724251E>

<https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=6C7EA59C-D7C1-4A61-8D99-43C00724251E>

saec

Serviço de Atendimento

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

Este documento foi assinado por: ADEMAR FIORANELLI - 06/02/2026 16:04:50 PROTOCOLO: 222803