



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	ficha
<b>188.676</b>	<b>01</b>

São Paulo, 07 de outubro de 2016.

**IMÓVEL:** APARTAMENTO nº 22, tipo 07, localizado no 1º pavimento do Bloco A, integrante do empreendimento denominado "**PRAÇA DO SOL - GUAIANAZES**", situado na rua Moreira Neto nº 456, no DISTRITO DE GUAIANAZES, com a área privativa de 49,63m², área de uso comum de divisão não proporcional de 9,24m² - aí já incluído o direito a 01 (uma) vaga de garagem, área de uso comum de divisão proporcional de 61,17m², perfazendo a área real total de 120,04m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,4582%.

**CONTRIBUINTE:** nº 236.034.0001-1 (área maior).

**PROPRIETÁRIOS:** EDSON GUIARDI DE OLIVEIRA, brasileiro, auxiliar de escritório, RG nº 30.864.746-4-SSP/SP e CPF/MF nº 276.885.418-24, e sua mulher JULIANA DE SOUSA OLIVEIRA, brasileira, do lar, RG nº 41.853.184-5-SSP/SP e CPF/MF nº 358.327.168-84, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Jacques Lacan, nº 270, casa 04.

**REGISTRO ANTERIOR:** Rs.267 (01/07/2014) e 514 (07/10/2016) da matrícula nº 14.780, aberta em 25/09/1978.

A (O) Escrevente: *Cristiane Falanga*  
Av. 01, em 07 de outubro de 2016.  
ESCR. AUTORIZADA

- a) Conforme averbação feita sob o nº 20, na matrícula nº 14.780, desta Serventia, o empreendimento denominado "PRAÇA DO SOL - GUAIANAZES", do qual faz parte integrante o apartamento matriculado, foi submetido ao **regime de afetação**, previsto nos arts. 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64, introduzidos pela Lei nº 10.931/2004;
- b) Conforme registro feito sob o nº 268, em data de 01/07/2014, na matrícula nº 14.780 desta serventia, o imóvel matriculado acha-se **gravado** com alienação fiduciária em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida de R\$111.698,47, pagáveis na forma constante do título.

A (O) Escrevente: *Cristiane Falanga*  
Av. 02, em 07 de outubro de 2016 - (PRENOTAÇÃO nº 382.610 de 03/10/2016)  
Matrícula aberta nesta data, nos termos do instrumento particular de 04/05/2016, que originou o registro da instituição condominial.

> A (O) Escrevente: *Cristiane Falanga*  
ESCR. AUTORIZADA  
(continua no verso)

https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=77452F87-91CF-41E0-A322-B6EF72DCCD23

**saec**

Serviço de Atendimento  
Este documento foi assinado por ADEMAR FIORANELLI - 25/11/2024 15:00:40 PROTOCOLO: 188676

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



matrícula

188.676

ficha

01

verso

**Av. 03, em 07 de junho de 2021-** (PRENOTAÇÃO nº 467.278 de 10/05/2021).

Da Certidão expedida em 10/05/2021, pelo D. Juízo de Direito da 5ª Vara Cível do Foro Regional VII - Itaquera, desta Capital, extraída dos autos da Ação de Execução Civil (**processo nº 1013799-14.2019.8.26.0007**), na qual figuram como **exequente**: **CONDOMINIO PRAÇA DO SOL GUAIANAZES**, CNPJ/MF nº 24.550.727/0001-00, e como **executado**: **EDSON GUIARDI DE OLIVEIRA** casado com **JULIANA DE SOUSA OLIVEIRA**, já qualificados na abertura desta matrícula, verifica-se que **os direitos que os devedores fiduciantes e executados exercem sobre a propriedade resolúvel do imóvel matriculado**, foram **PENHORADOS**. Sendo de R\$5.159,60 (cinco mil, cento e cinquenta e nove reais e sessenta centavos), o valor da dívida, tendo sido nomeado depositário, o próprio executado, **Edson Guisardi de Oliveira**.

selo: 124594331WL000418808AA214

A(O) escrevente:-

Marcus Vinicius S. Brito  
ESCR. AUTORIZADO

**Av. 04, em 21 de novembro de 2024-** (PRENOTAÇÃO nº 562.818 de 24/06/2024).

À vista dos requerimentos de 20/06/2024 e 21/10/2024, e da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024, expedida pela Prefeitura desta Capital em 21/11/2024, faço constar que o imóvel matriculado é lançado individualmente pela mesma Prefeitura **através do contribuinte nº 236.034.0015-1**.

selo: 124594331OE001220999PY24M

A(O) escrevente:-

Andréia Zaramella  
Escrevente Autorizada

**Av. 05, em 21 de novembro de 2024-** (PRENOTAÇÃO nº 562.818 de 24/06/2024).

Pelos requerimentos de 20/06/2024 e 21/10/2024, firmados pela fiduciária credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, NIRE 53500000381, já qualificada, e à vista da regular notificação feita aos fiduciantes devedores **EDSON GUIARDI DE OLIVEIRA** e sua mulher **JULIANA DE SOUSA OLIVEIRA**, já qualificados, 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 os fiduciantes devedores tenham 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\$292.348,00 (duzentos e noventa e dois mil, trezentos e

(continua na ficha 02)



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

matrícula

188.676

ficha

02

CNM: 124594.2.0188676-71

21 de novembro de 2024

São Paulo,

quarenta e oito reais). Domínio este ainda sujeito ao cumprimento do disposto no art. 27 §§ 1º, 2º, 5º e 6º da Lei 9.514/97.

selo: 124594331KA001221000OV24D

Andréia Zaramella  
Escrevente Autorizada

A(O) escrevente:-

\*\* FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRICULA \*\*

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. CERTIFICO ainda, que no dia 13/11/2024 foi prenotado o título sob nº 577985, tendo por objeto o imóvel da presente matrícula, com prioridade por 30 dias.

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 Belenzinho** - 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.

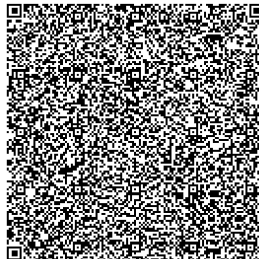
"A pesquisa não abrange a ocorrência de indisponibilidade de bens relativa pessoas sem indicação de CPF/CNPJ nos registros de origem (Art. 13 e Art. 14 § 3º do Prov. CNJ 39/2014). Para a realização de qualquer negócio imobiliário consulte a Central de Indisponibilidade de Bens. [www.indisponibilidade.org.br](http://www.indisponibilidade.org.br)"

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 (77452F87-91CF-41E0-A322-B6EF72DCCD23)

PROTOCOLO Nº: 0 Data/hora: 25/11/2024 15:00:40

Nº Registro: 188676

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=77452F87-91CF-41E0-A322-B6EF72DCCD23>

<https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=77452F87-91CF-41E0-A322-B6EF72DCCD23>

**saec**

Serviço de Atendimento

Este documento foi assinado por ADEMAR FIORANELLI - 25/11/2024 15:00:40 PROTOCOLO: 188676

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)