



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

189.901

ficha

01

São Paulo,

16 de janeiro de 2017.

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 13, localizado no 1º pavimento bloco 05, integrante do empreendimento denominado "RESIDENCIAL MORADA DAS GAIVOTAS", situado na rua Tibúrcio de Souza nº 3.350, no DISTRITO DE GUAIANAZES, com a área privativa de 38.720m², a área comum de 30,041m², perfazendo a área total de 68,761m², correspondendo à um coeficiente de proporcionalidade de 0,0045450.

CONTRIBUINTE: nº 193.103.0054-9 (área maior).

PROPRIETÁRIA: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, com sede nesta Capital, na rua Álvares Penteado, nº 61, 1º andar, sala 01, centro, São Paulo, inscrita no CNPJ/MF nº 09.625.762/0001-58.

REGISTRO ANTERIOR: R. 04 (29/09/2015) da matrícula nº 182.864, aberta em 17/09/2015 e matrícula nº 183.392, aberta em 02/12/2015.

A (O) Escrevente:

Av. 01, em 16 de janeiro de 2017.

Antonio Carlos B. Câmara
OFICIAL SUBSTITUTO

a) Conforme averbação feita sob o nº 03, em data de 02/12/2015, na matrícula nº 183.392, desta Serventia, o empreendimento denominado "RESIDENCIAL MORADA DAS GAIVOTAS", 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) Conforme registro feito sob o nº 04, em data de 17/02/2016, na matrícula nº 183.392, desta Serventia, o imóvel matriculado (além de outros), acha-se **HIPOTECADO** à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, para garantia do empréstimo concedido no valor de R\$10.625.904,19 (dez milhões, seiscentos e vinte e cinco mil, novecentos e quatro reais e dezenove centavos).

A (O) Escrevente:

Av. 02, em 16 de janeiro de 2017 - (PRENOTAÇÃO nº 386.540 de 21/12/2016).

Matrícula aberta nesta data, nos termos do instrumento particular de 21/12/2016, que originou o registro da instituição condominial.

Antonio Carlos B. Câmara
OFICIAL SUBSTITUTO

A (O) Escrevente:

(continua no verso)



matrícula

189.901

ficha

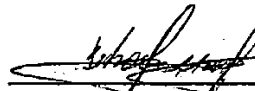
01

verso

Av. 03, em 21 de fevereiro de 2017- (PRENOTAÇÃO nº 388.012 de 02/02/2017).

Pelo instrumento particular de 23/12/2016, na forma das leis nº 4.380/64, 9.514/97 e 11.977/09, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, já qualificada, autorizou o **cancelamento parcial da hipoteca**, registrada sob o nº 04, na matrícula nº 183.392 e referida no item "b" na Av. 01, desta matrícula, tão somente com relação ao imóvel matriculado.

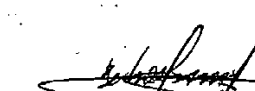
Débora de A. A. F. Pereira
ESCR. AUTORIZADA

A(O) escrevente:- 

R. 04, em 21 de fevereiro de 2017- (PRENOTAÇÃO nº 388.012 de 02/02/2017).

Pelo instrumento particular de 23/12/2016, na forma das leis nº 4.380/64, 9.514/97 e 11.977/09, TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, já qualificada, atualmente sediada nesta Capital, na avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 18º andar - parte Pinheiro, **VENDEU** a ANNE CAROLLINE GEDRAITS DE PAIVA, brasileira, solteira, maior, vendedora, RG nº 473515489-SSP/SP e CPF/MF nº 394.562.728-18, residente e domiciliada nesta Capital, na rua Cambara, nº 1.200, ap. 11, bloco 55, o **imóvel** pelo valor de R\$172.000,00 (cento e setenta e dois mil reais), dos quais R\$3.352,56 (três mil, trezentos e cinquenta e dois reais e cinquenta e seis centavos) se referem à utilização dos recursos da conta vinculada ao FGTS da compradora.

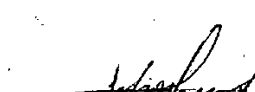
Débora de A. A. F. Pereira
ESCR. AUTORIZADA

A(O) escrevente:- 

R. 05, em 21 de fevereiro de 2017- (PRENOTAÇÃO nº 388.012 de 02/02/2017).

Pelo instrumento particular de 23/12/2016, na forma das leis nº 4.380/64, 9.514/97 e 11.977/09, ANNE CAROLLINE GEDRAITS DE PAIVA, solteira, maior, já qualificada, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, sendo de R\$126.698,71 o valor da operação, dos quais R\$14.225,00 são provenientes de recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS na forma de desconto (complemento) e R\$112.473,71 (cento e doze mil, quatrocentos e setenta e três reais e setenta e um centavos), o valor da dívida, financiada dentro do SFH e Programa Minha Casa Minha Vida, a ser paga por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 23/01/2017, no valor de R\$625,60. 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\$172.000,00 (cento e setenta e dois mil reais).

Débora de A. A. F. Pereira
ESCR. AUTORIZADA

A(O) escrevente:- 

(continua na ficha 02)



LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

189.901

ficha

02

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

CNM: 124594.2.0189901-82

18 de agosto de 2026

São Paulo,

Av. 06, em 18 de agosto de 2026- (PRENOTAÇÃO nº 617.515 de 09/12/2025).

À vista dos requerimentos de 09/12/2025, 06/04/2026 e 30/07/2026, e da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026, expedida pela Prefeitura desta Capital em 14/08/2026, faço constar que o imóvel matriculado é lançado individualmente pela mesma Prefeitura por meio do contribuinte nº 193.134.0330-6.

selo: 124594331IO001653741UI26N

A(O) escrevente:-

Andréia Zaramella
Escrevente Autorizada

Av. 07, em 18 de agosto de 2026- (PRENOTAÇÃO nº 617.515 de 09/12/2025).

Pelos requerimentos de 09/12/2025, 06/04/2026 e 30/07/2026, firmados pela fiduciária credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, NIRE 53500000381, já qualificada, e à vista da regular notificação feita à fiduciante devedora **ANNE CAROLINE GEDRAITS DE PAIVA**, 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\$185.563,19 (cento e oitenta e cinco mil, quinhentos e sessenta e três reais e dezenove centavos). Domínio este ainda sujeito ao cumprimento do disposto no art. 27 §§ 1º, 2º, 5º e 6º da Lei 9.514/97.

selo: 124594331EQ001653742BK267

A(O) escrevente:-

Andréia Zaramella
Escrevente Autorizada

== FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA ==

V

saec

Serviço de Atendimento

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

Este documento foi assinado por: ADEMAR FIORANELLI - 21/08/2026 16:20:01 PROTOCOLO: 189901



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 (4EE9D56B-0F4B-45BC-8B89-64DF1E8D830D)

PROTOCOLO Nº: 0 Data/hora: 21/08/2026 16:20:01

Nº Registro: 189901

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=4EE9D56B-0F4B-45BC-8B89-64DF1E8D830D>

<https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=4EE9D56B-0F4B-45BC-8B89-64DF1E8D830D>

saec

Serviço de Atendimento

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

Este documento foi assinado por: ADEMAR FIORANELLI - 21/08/2026 16:20:01 PROTOCOLO: 189901