



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 **228.022**

ficha **01**

CNM: 124594.2.0228022-82

São Paulo, **22 de agosto de 2023**

**IMÓVEL:** APARTAMENTO nº 04, situado no 1º andar do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FONTANA", situado na estrada Nossa Senhora da Fonte ns. 122, 126 e 128, em **GUAIANAZES**, com a área privativa de 49,905m²; área comum de divisão proporcional igual a 21,673m², perfazendo uma área total construída de 71,578m², correspondendo-lhe a fração ideal no todo do condomínio igual a 0,0357 ou 3,57%.

**CONTRIBUINTE:** nº 115.192.0136-1 (área maior).

**PROPRIETÁRIA:** COMPACTA INC CONSTRUTORA LTDA, com sede na rua Santa Catarina n. 44, sala 25, em São Caetano do Sul, neste Estado, NIRE 35231621689, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 33.610.773/0001-49.

**REGISTRO ANTERIOR:** R. 10 (08/10/2019) da matrícula n. 166.443, aberta em 15/12/2011.

selo: 124594311OD000916175IL237

Antonio Carlos B. Câmara  
OFICIAL SUBSTITUTO

A(O) escrevente:- \_\_\_\_\_

**Av. 01, em 22 de agosto de 2023-** (PRENOTAÇÃO nº 533.185 de 07/08/2023).

Matrícula aberta nesta data, nos termos do instrumento particular de 07/08/2023, que originou o registro da instituição condominial.

selo: 124594331UY000916176SV23A

Antonio Carlos B. Câmara  
OFICIAL SUBSTITUTO

A(O) escrevente:- \_\_\_\_\_

**R. 02, em 05 de julho de 2024-** (PRENOTAÇÃO nº 563.179 de 26/06/2024).

Pelo instrumento particular de 24/06/2024, na forma das leis nºs 4.380/64, 9.514/97 e 14.620/23, **COMPACTA INC CONSTRUTORA LTDA**, já qualificada, atualmente com sede em São Caetano do Sul, deste Estado, na rua Santa Catarina, nº 55, sala 25, **VENDEU** a **ROSA APARECIDA CASTRO DA COSTA SANTOS**, brasileira, viúva, cabeleireira, RG nº 13.943.101-9-SSP/SP e CPF/MF nº 190.751.588-74, residente e domiciliada nesta Capital, na estrada Nossa Senhora da Fonte, nº 128, ap. 4, o **imóvel** pelo valor de R\$264.000,00 (duzentos e sessenta e quatro mil reais), sendo R\$52.800,00 através de recursos próprios.

(continua no verso)

https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQR=CC8F001F-7673-4A33-8CE7-3BD1F65F3A69

saec

Serviço de Atendimento

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

Este documento foi assinado por ADEMAR FIORANELLI - 13/01/2026 16:12:32 PROTOCOLO: 228022



matrícula

228.022

ficha

01

verso

CNM: 124594.2.0228022-82

selo: 124594321EB001128662CN24R

A(O) escrevente:-

*Cristiano Floriano Galindo*  
Escrevente Autorizado

**R. 03, em 05 de julho de 2024-** (PRENOTAÇÃO nº 563.179 de 26/06/2024).

Pelo instrumento particular de 24/06/2024, na forma das leis nºs 4.380/64, 9.514/97 e 14.620/23, **ROSA APARECIDA CASTRO DA COSTA SANTOS**, viúva, 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\$211.200,00 (duzentos e onze mil e duzentos reais), financiada dentro do SFH e Programa Minha Casa Minha Vida, a ser paga por meio de 254 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 25/07/2024, no valor de R\$1.887,44. 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\$264.000,00 (duzentos e sessenta e quatro mil reais).

selo: 124594321DM001128663TL243

A(O) escrevente:-

*Cristiano Floriano Galindo*  
Escrevente Autorizado

**Av. 04, em 09 de janeiro de 2026-** (PRENOTAÇÃO nº 592.609 de 23/04/2025).

À vista dos requerimentos de 23/04/2025, 21/05/2025, 30/07/2025, 14/08/2025 e 26/12/2025, e da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025, expedida pela Prefeitura desta Capital, em 30/12/2025, faço constar que o imóvel matriculado, é lançado individualmente pela mesma Prefeitura, por meio do contribuinte nº 115.192.0262-7.

selo: 124594331HS001503824WI26P

A(O) escrevente:-

*Andréia Zaramella*  
Escrevente Autorizada

**Av. 05, em 09 de janeiro de 2026-** (PRENOTAÇÃO nº 592.609 de 23/04/2025).

> Pelos requerimentos de 23/04/2025, 21/05/2025, 30/07/2025, 14/08/2025 e 26/12/2025, firmados pela fiduciária credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, 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

228.022

ficha

02

CNM: 124594.2.0228022-82  
09 de janeiro de 2026

São Paulo,

à vista da regular notificação feita à fiduciante devedora **ROSA APARECIDA CASTRO DA COSTA SANTOS**, viúva, 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\$268.249,80 (duzentos e sessenta e oito mil, duzentos e quarenta e nove reais e oitenta centavos). Domínio este ainda sujeito ao cumprimento do disposto no art. 27 §§ 1º, 2º, 5º e 6º da Lei 9.514/97.

selo: 124594331MD001503825OR26H

*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.

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 pertence 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](http://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 (CC8F001F-7673-4A33-8CE7-3BD1F65F3A69)

PROTOCOLO Nº: 0 Data/hora: 13/01/2026 16:12:32

Nº Registro: 228022

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=CC8F001F-7673-4A33-8CE7-3BD1F65F3A69>