



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

223.600

ficha

01

16 de março de 2023

São Paulo,

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 10, localizado no pavimento térreo da torre 3, integrante do empreendimento denominado "VIVAZ ESTAÇÃO GUAIANAZES", situado na rua Salvador Gianetti, nº 201, em GUAIANAZES, com a área privativa de 33,790m², a área comum de 29,376m², sendo 10,077m² de área comum coberta e 19,299m² de área comum descoberta, perfazendo a área total de 63,166m², correspondendo a fração ideal de 0,001378 no terreno do condomínio.

CONTRIBUINTE: nº 115.080.0396-2 (área maior).

PROPRIETÁRIA: CYRELA HOLANDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF nº 08.421.622/0001-03, NIRE 35221070779, com sede nesta Capital, na rua Rócio, nº 109, 3º andar, sala 01.

REGISTRO ANTERIOR: R.16 (18/03/2020) da matrícula nº 152.668, aberta em 12/11/2008.

selo: 124594311EH000816397AT237

Antonio Carlos S. Câmara
 OFICIAL SUBSTITUTO

A(O) escrevente:-

Av. 01, em 16 de março de 2023.

a) Conforme averbação feita sob o nº 19, em data de 06/07/2020, na matrícula nº 152.668, desta Serventia, o empreendimento denominado "VIVAZ ESTAÇÃO GUAIANAZES", 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) De acordo com a averbação feita sob o nº 973, em data de 17/11/2021, instruída pelo Ofício nº 154/2021/ICRR de 04/10/2021 e Termo de Reabilitação para o Uso Declarado nº 1816/2021 de 04/10/2021, ambos expedidos pela CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo e com base no despacho nº 166/2021/ICRR, apensado à Pasta Administrativa - CETESB nº PA 043486/2019-69, o imóvel onde se encontra edificado o empreendimento denominado "VIVAZ ESTAÇÃO GUAIANAZES" objeto da citada matrícula nº 152.668, do qual faz parte o apartamento matriculado esteve contaminado por bário, benzeno, clorofórmio, hidrocarbonetos de petróleo e metal e foi considerado reabilitado para uso residencial sem a necessidade de medidas de intervenção de controle institucional.

c) Conforme registro feito sob o nº 22, em data de 21/09/2020, na matrícula nº 152.668, desta Serventia, o imóvel matriculado (além de outros), acha-se HIPOTECADO 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,

(continua no verso)



matrícula

223.600

ficha

01

verso

lotes 3/4, em Brasília/DF, para garantia do empréstimo concedido no valor de R\$34.541.002,74 (trinta e quatro milhões, quinhentos e quarenta e um mil, dois reais e setenta e quatro centavos).

selo: 124594331TF000816398VS23P

Antonio Carlos B. Câmara
OFICIAL SUBSTITUTO

A(O) escrevente: - _____

Av. 02, em 16 de março de 2023- (PRENOTAÇÃO nº 519.826 de 09/03/2023).

Matrícula aberta nesta data, nos termos do instrumento particular de 20/01/2023, que originou o registro da instituição condominial.

selo: 124594331CM000816399BM23B

Antonio Carlos B. Câmara
OFICIAL SUBSTITUTO

A(O) escrevente: - _____

Av. 03, em 07 de julho de 2023- (PRENOTAÇÃO nº 527.734 de 07/06/2023).

Pelo instrumento particular de 30/05/2023, na forma das leis nº 4.380/64, 9.514/97 e Medida Provisória nº 1.162/2023, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, autorizou o **cancelamento parcial da hipoteca**, registrada sob o nº 22, na matrícula nº 152.668, e referida no item "c", na Av. 01, tão somente com relação ao imóvel desta matrícula, que fica livre da garantia hipotecária.

selo: 124594331OG000884725QE23P

Thais Meneses de Moraes
Escrevente Autorizada

A(O) escrevente: - _____

R. 04, em 07 de julho de 2023- (PRENOTAÇÃO nº 527.734 de 07/06/2023).

Pelo instrumento particular de 30/05/2023, na forma das leis nº 4.380/64, 9.514/97 e Medida Provisória nº 1.162/2023, **CYRELA HOLANDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **ANA DANIELA ROSALES DE ZERPA**, venezuelana, secretária, RNE nº F5910869-PF/SP e CPF/ME nº 711.597.832-84 e seu marido **JOSE EDUARDO ZERPA LOPEZ**, venezuelano, auxiliar de escritório, RNE nº F591107R-PF/SP e CPF/ME nº 711.598.152-32, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Tobias Barreto, nº 1.256, **o imóvel** pelo valor de

(continua na ficha 02)



LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

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

matrícula

223.600

ficha

02

CNM: 124594.2.0223600-59

São Paulo, 07 de julho de 2023

R\$221.000,00 (duzentos e vinte e um mil reais). sendo R\$41.241,00, com recursos próprios; R\$2.959,00, são provenientes de recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; e R\$176.800,00, financiados pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, dentro do SFH e Programa Minha Casa Minha Vida.

selo: 124594321LW000884726UP23O

Thais Meneses de Morais
Escrevente Autorizada

A(O) escrevente:- 

R. 05, em 07 de julho de 2023- (PRENOTAÇÃO nº 527.734 de 07/06/2023).

Pelo instrumento particular de 30/05/2023, na forma das leis nº 4.380/64, 9.514/97 e Medida Provisória nº 1.162/2023, **ANA DANIELA ROSALES DE ZERPA** e seu marido **JOSE EDUARDO ZERPA LOPEZ**, já qualificados, **ALIENARAM 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\$176.800,00 (cento e setenta e seis mil e oitocentos reais), a ser paga por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 03/07/2023, no valor de R\$1.234,59. 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\$221.000,00 (duzentos e vinte e um mil reais).

selo: 124594321YG000884727QA23B

Thais Meneses de Morais
Escrevente Autorizada

A(O) escrevente:- 

Av. 06, em 28 de abril de 2026- (PRENOTAÇÃO nº 595.948 de 21/05/2025).

À vista dos requerimentos de 21/05/2025, 05/08/2025, 18/08/2025, 14/10/2025, 18/12/2025, 10/04/2026, e da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026, expedida pela Prefeitura desta Capital, em 20/04/2026, faço constar que o imóvel matriculado, é lançado individualmente pela mesma Prefeitura, por meio do contribuinte nº 115.080.0680-5.

selo: 124594331TP001572841CB26T

(continua no verso)



matrícula

223.600


ficha

02

verso

CNM: 124594.2.0223600-59

Andréia Zaramella
Escrevente Autorizada

A(O) escrevente:- 

Av. 07, em 28 de abril de 2026- (PRENOTAÇÃO nº 595.948 de 21/05/2025).

Pelos requerimentos de 21/05/2025, 05/08/2025, 18/08/2025, 14/10/2025, 18/12/2025 e 10/04/2026, firmados pela fiduciária credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, e à vista da regular notificação feita aos fiduciantes devedores, ANA DANIELA ROSALES DE ZERPA e seu marido JOSE EDUARDO ZERPA LOPEZ, 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\$229.360,06 (duzentos e vinte e nove mil, trezentos e sessenta reais e seis centavos). Domínio este ainda sujeito ao cumprimento do disposto no art. 27 §§ 1º, 2º, 5º e 6º da Lei 9.514/97.

selo: 124594331CW001572842HV269

Andréia Zaramella
Escrevente Autorizada

A(O) escrevente:- 

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

*** 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 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 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 (4A3A74CA-2EB8-4775-8DE0-23B769B1FB92)

PROTOCOLO Nº: 0 Data/hora: 04/05/2026 07:15:14

Nº Registro: 223600

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=4A3A74CA-2EB8-4775-8DE0-23B769B1FB92>