



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 **213.070** ficha **01**

**13 de dezembro de 2021**

São Paulo,

**IMÓVEL: APARTAMENTO** nº 205, localizado no 2º pavimento da torre 03, integrante do empreendimento denominado "**FIT CASA BRÁS**", situado na rua Visconde de Parnaíba, nº 1.156, na **MOOCA**, com a área privativa edificada de 38,600m², área de uso comum de 15,536m² (sendo 11,886m² em área coberta e 3,650m² em área descoberta), perfazendo a área total de 54,136m², coeficiente de proporcionalidade de 0,0011510, coeficiente de rateio de despesas de 0,0011533 e fração ideal de terreno 7,086m² ou 0,11510%.

**CONTRIBUINTE:** nº 003.060.0550-6 (área maior).

**PROPRIETÁRIA: SINCO SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF nº 09.187.389/0001-09, NIRE 35230905985, com sede nesta Capital, na avenida República do Líbano, nº 1921.

**REGISTRO ANTERIOR:** Av. 20 (09/06/2015) da matrícula nº 22.259, aberta em 04/09/1980; R. 12 (16/01/2015) da matrícula nº 40.356, aberta em 04/01/1985; R. 20 (16/01/2015) da matrícula nº 57.665, aberta em 03/01/1990; R. 07 (20/12/2016) da matrícula nº 105.823, aberta em 13/02/1998; R. 07 (03/03/2015) da matrícula nº 150.944, aberta em 09/06/2008; matrícula nº 193.430, aberta em 06/12/2017 e matrícula nº 197.158, aberta em 01/08/2018.

selo: 124594311MD000525011BB21Q

Ademar Fioranelli  
 OFICIAL

A(O) escrevente:   
 Av. 01, em 13 de dezembro de 2021- (PRENOTAÇÃO nº 479.704 de 27/10/2021).

a) Conforme averbação feita sob o nº 03, em data de 01/08/2018, na matrícula nº 197.158, desta Serventia, o empreendimento denominado "**FIT CASA BRÁS**", 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 averbação feita sob o nº 07, em data de 01/11/2018, na matrícula nº 197.158, desta Serventia, no terreno onde construído o empreendimento denominado "**FIT CASA BRÁS**", do qual faz parte integrante o apartamento matriculado, existe uma faixa considerada como "non aedificandi", descrita na aludida averbação.

c) Conforme registro feito sob o nº 1259, em data de 23/12/2019, na matrícula nº 197.158, 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, lotes 3/4, em Brasília/DF, para garantia do empréstimo concedido no valor de R\$23.500.000,00 (vinte e três milhões, e quinhentos mil reais).

d) De acordo com a averbação feita sob o nº 2213, em data de 13/07/2021, na matrícula nº 197.158, instruída pelo Ofício nº 095/2021/ICRR de 04/06/2021 e Termo de

(continua no verso)



matrícula

**213.070**

ficha

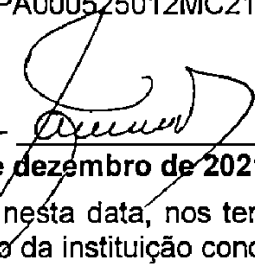
**01**

verso

Reabilitação para o Uso Declarado nº 1758/2021 de 04/06/2021, expedidos pela **CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo** e com base na informação técnica nº 120/2021/ICRR, apensado do Processo Digital – CETESB nº 083495/2020-01, o imóvel onde se encontra edificado o empreendimento denominado "FIT CASA BRÁS", do qual faz parte o apartamento matriculado foi contaminado por metais e posteriormente **considerado reabilitado** para uso residencial, sem necessidade de medidas de intervenção de controle institucional.

selo: 124594331PA000525012MC214

Ademar Fioranelli  
OFICIAL

A(O) escrevente:-   
**Av. 02, em 13 de dezembro de 2021-** (PRENOTAÇÃO nº 479.704 de 27/10/2021).

Matrícula aberta nesta data, nos termos do instrumento particular de 21/10/2021, que originou o registro da instituição condominial.

selo: 124594331UA000525013MK21B

A(O) escrevente:-   
**Av. 03, em 18 de agosto de 2022-** (PRENOTAÇÃO nº 502.563 de 09/08/2022).

Ademar Fioranelli  
OFICIAL

À vista do instrumento particular de 22/07/2022, na forma das leis nºs 4.380/64 e 9.514/97, e da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, expedida pela Prefeitura desta Capital, em 18/08/2022, faço constar que o imóvel matriculado, é lançado individualmente pela mesma Prefeitura, através do contribuinte nº 003.060.1409-2.

selo: 124594331HK000693306OS22K

Renan Barros de Sousa  
ESCR. AUTORIZADO

A(O) escrevente:-   
**Av. 04, em 18 de agosto de 2022-** (PRENOTAÇÃO nº 502.563 de 09/08/2022).

Pelo instrumento particular de 22/07/2022, na forma das leis nºs 4.380/64 e 9.514/97, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, autorizou o cancelamento parcial da hipoteca, registrada sob o nº 1259, na matrícula nº 197.158 e referida no item "c" da Av. 01, tão somente com relação ao imóvel desta matrícula, que fica livre da garantia hipotecária.

selo: 124594331FB000693307NW22O

Renan Barros de Sousa  
ESCR. AUTORIZADO

V A(O) escrevente:-   
(continua na ficha 02)



LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

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

matricula

**213.070**

ficha

**02**

**18 de agosto de 2022**

São Paulo,

**R. 05, em 18 de agosto de 2022-** (PRENOTAÇÃO nº 502.563 de 09/08/2022).

Pelo instrumento particular de 22/07/2022, na forma das leis nºs 4.380/64 e 9.514/97, **SINCO SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, já qualificada, atualmente com sede nesta Capital, na avenida Juriti, nº 267, **VENDEU** a **MARIA APARECIDA DOS SANTOS PEREIRA**, brasileira, solteira, maior, vendedora de imóveis, RG nº 487195899-SSP/SP e CPF/ME nº 425.899.928-82, residente e domiciliada nesta Capital, na rua Ipe Branco, nº 413, o imóvel pelo valor de R\$324.733,02 (trezentos e vinte e quatro mil, setecentos e trinta e três reais e dois centavos), sendo R\$72.518,90 através de recursos próprios.

selo: 124594321JK000693308YT221

*Renan Barros de Sousa*  
ESCR. AUTORIZADO

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

**R. 06, em 18 de agosto de 2022-** (PRENOTAÇÃO nº 502.563 de 09/08/2022).

Pelo instrumento particular de 22/07/2022, na forma das leis nºs 4.380/64 e 9.514/97, **MARIA APARECIDA DOS SANTOS PEREIRA**, 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\$252.214,12 (duzentos e cinquenta e dois mil, duzentos e quatorze reais e doze centavos), a ser paga por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 25/08/2022 no valor de R\$2.033,90. 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\$321.000,00 (trezentos e vinte e um mil reais).

selo: 124594321RK000693309DV220

*Renan Barros de Sousa*  
ESCR. AUTORIZADO

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

**Av. 07, em 30 de janeiro de 2026-** (PRENOTAÇÃO nº 602.068 de 17/07/2025).

Pelos requerimentos de 17/07/2025, 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 **MARIA APARECIDA DOS SANTOS PEREIRA**, 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

(continua no verso)



matrícula

213.070

ficha

02

verso

CNM: 124594.2.0213070-27

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\$337.754,09 (trezentos e trinta e sete mil, setecentos e cinquenta e quatro reais 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: 124594331CB001517098AU269

*Andréia Zaramella*  
Escrevente Autorizada

A(O) escrevente:-

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 de Buzinho - 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 (4CD24D54-6002-49DC-BF47-91B552560BCE)

PROTOCOLO Nº: 0 Data/hora: 04/02/2026 08:48:35

Nº Registro: 213070

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=4CD24D54-6002-49DC-BF47-91B552560BCE>

<https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=4CD24D54-6002-49DC-BF47-91B552560BCE>

**saec**

Serviço de Atendimento

Este documento foi assinado por ADEMAR FIORANELLI - 04/02/2026 08:48:36 PROTOCOLO: 213070

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