



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**

matrícula

153.106

ficha

1

08 de DEZEMBRO de 2008.

São Paulo,

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 132, localizado no 13º pavimento da TORRE "3" - EDIFÍCIO AVANTI, integrante do "CONDOMÍNIO STUPENDO", situado na rua João Antônio de Oliveira nº 1.228, no 16º SUBDISTRITO - MOOCA, com a área privativa de 121.600m², área comum de 103.545m² (já incluídas duas vagas indeterminada na garagem), área total construída de 225.145m², e a fração ideal no terreno de 0,4865%.

CONTRIBUINTE: nº 028.058.0027-3 (área maior).

PROPRIETÁRIAS: 1) AROEIRA INCORPORADORA LTDA, com sede nesta Capital, na rua Gomes de Carvalho nº 1.510, 6º andar, sala 58, inscrita no CNPJ/MF nº 07.421.208/0001-23, e 2) BORGES DE FIGUEIREDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com sede nesta Capital, na rua Tabapuã nº 422, 9º andar, conjunto 93, inscrita no CNPJ/MF nº 07.311.961/0001-66.

PROPORÇÃO: 71% a proprietária qualificada no item "1" e 29% a proprietária qualificada no item "2".

REGISTRO ANTERIOR: R.02 (14/09/2005) da matrícula nº 140.937.

Antonio Carlos B. Câmara
OFICIAL SUBSTITUTO

Av. 01, em 08 de DEZEMBRO de 2008.

Conforme registro feito sob o nº 05, em data de 14/08/2007, na matrícula nº 140.937, desta Serventia, o imóvel (em área maior), acha-se **HIPOTECADO** ao BANCO ITAÚ S/A, com sede nesta Capital, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04, para garantia do empréstimo concedido, no valor de R\$22.000.000,00.

Antonio Carlos B. Câmara
OFICIAL SUBSTITUTO

Av. 02, em 08 de DEZEMBRO de 2008.

Matrícula aberta nesta data, nos termos do instrumento particular de 23/10/2008, que originou o registro da instituição condominial.

Antonio Carlos B. Câmara
OFICIAL SUBSTITUTO

(continua no verso)



matrícula

153.106

ficha

1

verso

Av. 03, em 22 de MAIO de 2009.

Pelo instrumento particular de 24/04/2009, o BANCO ITAÚ S/A, autorizou o cancelamento parcial da hipoteca registrada sob o nº 05 da matrícula nº 140.937 e referida na Av.01, desta matrícula, tão somente com relação ao imóvel matriculado.

Cristiano N. Caldeiras
ESCR. AUTORIZADO

R. 04, em 29 de NOVEMBRO de 2010- (PRENOTAÇÃO nº 280.332 de 18/11/2010)

Pela escritura de 04/11/2010 (livro 9.304, pág. 385), do 9º Tabelião de Notas desta Capital, as proprietárias qualificadas na abertura da matrícula, VENDERAM a ANNE KITIE DE SIQUEIRA, brasileira, publicitária, RG nº 13.380.420-3-SSP/SP e CPF/MF nº 073.706.418-80, e seu marido JOSÉ ANTONIO DE SIQUEIRA JUNIOR, brasileiro, administrador, RG nº 16.941.296-9-SSP/SP e CPF/MF nº 072.316.908-07, casados sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Xavier de Almeida nº 918, aptº 102, bloco A, o imóvel pelo valor de R\$247.345,00 (duzentos e quarenta e sete mil, trezentos e quarenta e cinco reais), em cumprimento ao instrumento particular de promessa de venda e compra de 30/09/2005, não registrado e referido no título.

Fláudio Basiotti Júnior
ESCR. AUTORIZADO

Av. 05, em 29 de ABRIL de 2011 - (PRENOTAÇÃO nº 288.098 de 20/04/2011).

À vista do instrumento particular de 18/04/2011, 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, aos 29/04/2011, faço constar que o imóvel matriculado, acha-se lançado individualmente pela mesma Prefeitura, através do contribuinte nº 028.058.0213-6.

Fernanda S. Marinho
ESCR. AUTORIZADA

R. 06, em 29 de ABRIL de 2011 - (PRENOTAÇÃO nº 288.098 de 20/04/2011).

Pelo instrumento particular que deu origem à Av.05, ANNE KITIE DE SIQUEIRA e seu marido JOSÉ ANTONIO DE SIQUEIRA JUNIOR, qualificados no R.04, VENDERAM a CASSIANO ANTONIO MARTINS, brasileiro, solteiro, maior, empresário, RG nº 0941756084-SSP/BA e CPF/MF nº 038.751.776-65, residente e domiciliado nesta Capital, na rua Gomes Cardim nº 601, apto. 181, o imóvel pelo valor de R\$457.000,00 (quatrocentos e cinquenta e sete mil reais).

(continua na ficha 2)

Fernanda S. Marinho
ESCR. AUTORIZADA

saec

Serviço de Atendimento

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

Este documento foi assinado por: ADEMAR FIORANELLI - 17/07/2026 16:46:09 PROTOCOLO: 153106



LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO

matrícula

153.106

ficha

2

29 de ABRIL de 2011.

São Paulo,

(continuação da matrícula nº 153.106)

R. 07, em 29 de ABRIL de 2011 - (PRENOTAÇÃO nº 288.098 de 20/04/2011).

Pelo instrumento particular que deu origem à Av.05, o adquirente do R.06, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel ao BANCO BRADESCO S/A., CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus s/nº, Osasco, deste Estado, para garantia da dívida de R\$365.600,00 (trezentos e sessenta e cinco mil e seiscentos reais), a ser paga por meio de 240 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 18/05/2011 no valor de R\$4.688,85. A alienação fiduciária em garantia vigorará pelo prazo necessário ao integral pagamento do crédito do fiduciário, sujeitando-se às disposições deste instrumento e da Lei 9.514 de 20/11/1997. As demais cláusulas e condições constam do título. A propriedade é transferida ao credor em caráter RESOLÚVEL.

Fernanda S. Marinho
ESCR. AUTORIZADA

Av. 08, em 01 de março de 2021- (PRENOTAÇÃO nº 461.542 de 12/02/2021).

Pelo instrumento particular de 02/02/2021, na forma das leis nºs 4.380/64 e 9.514/97, o **BANCO BRADESCO S/A**, em decorrência da quitação da dívida, autorizou o cancelamento da alienação fiduciária registrada sob o nº 07, retornando a plena propriedade do imóvel ao domínio do fiduciante.

selo: 124594331CK000375848OQ21N

Fernanda S. Marinho
ESCR. AUTORIZADA

A(O) escrevente: - _____

R. 09, em 01 de março de 2021- (PRENOTAÇÃO nº 461.542 de 12/02/2021).

Pelo instrumento particular de 02/02/2021, na forma das leis nºs 4.380/64 e 9.514/97, **CASSIANO ANTONIO MARTINS**, solteiro, maior, já qualificado, atualmente residente e domiciliado nesta Capital, na rua Gomes Cardim nº 657, ap. 181, **VENDEU** a **ROSILENE FERREIRA DA SILVA**, brasileira, solteira, maior, proprietária de estabelecimento comercial, RG nº 27.867.723-SSP/SP e CPF/MF nº 174.020.998-22, residente e domiciliada nesta Capital, na rua João Antônio de Oliveira nº 1.228, ap. 132, Bloco 01, o **imóvel** (adquirido conforme R. 06), pelo valor de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo R\$290.666,67 através de recursos próprios.

selo: 124594321TA000375849RN211

Fernanda S. Marinho
ESCR. AUTORIZADA

A(O) escrevente: - _____

(continua no verso)

matrícula
153.106ficha
02

verso

R. 10, em 01 de março de 2021- (PRENOTAÇÃO nº 461.542 de 12/02/2021).

Pelo instrumento particular de 02/02/2021, na forma das leis nºs 4.380/64 e 9.514/97, **ROSILENE FERREIRA DA SILVA**, solteira, maior, já qualificada, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, NIRE nº 53500000381, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, para garantia da dívida de R\$709.333,33 (setecentos e nove mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos), a ser paga por meio de 420 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 05/03/2021, no valor de R\$6.630,52. 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\$896.000,00 (oitocentos e noventa e seis mil reais).

selo: 124594321VU000375850EQ211

Fernanda S. Marinho
ESCR. AUTORIZADAA(O) escrevente:- **Av. 11, em 01 de março de 2021- (PRENOTAÇÃO nº 461.542 de 12/02/2021).**

Nos termos do artigo 18º da Lei nº 10.931/2004, procedo a presente averbação para constar que em data de 02/02/2021, foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário Integral nº 1.4444.1434213-8, série 0221, sob a forma cartular no valor de R\$709.333,33 (setecentos e nove mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos), representando o crédito constante da Alienação Fiduciária que dá notícia o R. 10.

selo: 124594331IH000375851PX21B

Fernanda S. Marinho
ESCR. AUTORIZADAA(O) escrevente:- **Av. 12, em 01 de junho de 2022- (PRENOTAÇÃO nº 493.618 de 10/05/2022).**

Da r. Decisão (servindo como termo de penhora) proferida em 19/04/2022, pelo D. Juiz de Direito da 20ª Vara Cível do Foro Central, desta Capital, extraída dos autos da ação de Cumprimento de sentença (processo nº 1081293-44.2015.8.26.0100), na qual figuram como exequente: **CONDOMÍNIO STUPENDO**, CNPJ/MF nº 10.616.029/0001-56, e como executados: 1) **CASSIANO ANTONIO MARTINS**, CPF/MF nº 038.751.776-65; e 2) **ROSILENE FERREIRA DA SILVA**, já qualificada, verifica-se que os direitos que a devedora fiduciante e executada indicada no item "2" exerce sobre a propriedade resolúvel do imóvel matriculado foram PENHORADOS. Sendo de R\$11.750,41, o valor da ação, tendo sido nomeada depositária a executada **ROSILENE FERREIRA DA SILVA**.

(continua na ficha 03)

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

153.106

ficha

03

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

01 de junho de 2022

São Paulo,

selo: 124594331PL000636477XW22J

A(O) escrevente:-

Marcus Vinicius S. Brito
ESCR. AUTORIZADO

Av. 13, em 15 de outubro de 2025- (PRENOTAÇÃO nº 610.497 de 30/09/2025).

Da Certidão expedida em 30/09/2025, pelo D. Juízo de Direito da 6ª Vara Cível do Foro Central Cível, desta Capital, extraída dos autos da ação de Execução Civil (**processo nº 1113027-03.2021.8.26.0100**), na qual figuram como **exequente**: BANCO SOFISA S/A, inscrito no CNPJ/MF nº 60.889.128/0001-80; e como **executadas**: 1) ROSILENE FERREIRA DA SILVA, já qualificada, e 2) CASA DE CARNES HORTIFRUTI E ROTISSERIA JARDINS LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 09.661.998-22, verifica-se que **os direitos** que **a devedora fiduciante** e **executada**, indicada no item "1", **exerce sobre a propriedade resolúvel do imóvel** foram **PENHORADOS**. Sendo de R\$153.122,91 (cento e cinquenta e três mil, cento e vinte e dois reais e noventa e um centavos), o valor da dívida, tendo sido nomeada depositária, a executada indicada no item "1", **ROSILENE FERREIRA DA SILVA**.

selo: 124594331WM001442811AC252

A(O) escrevente:-

Clayton N. Vasconcelos
ESCR. AUTORIZADO

Av. 14, em 15 de julho de 2026- (PRENOTAÇÃO nº 624.637 de 25/02/2026).

Pelos requerimentos de 24/02/2026, 09/06/2026 e 30/06/2026, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, já qualificada, credora fiduciária e custodiante, **autorizou o cancelamento da cédula de crédito imobiliário**, averbada sob nº 11, declarando que a referida cédula não foi objeto de transferência a terceiros e não foi levada para registro na CETIP, continuando a CAIXA como credora e custodiante (declarada extraviada pela credora).

selo: 124594331XF001628215LP263

A(O) escrevente:-

Andréia Zaramella
Escrevente Autorizada

Av. 15, em 15 de julho de 2026- (PRENOTAÇÃO nº 624.637 de 25/02/2026).

Pelos requerimentos de 24/02/2026, 09/06/2026 e 30/06/2026, firmados pela fiduciária credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, e à vista da regular

(continua no verso)



matrícula

153.106

ficha

03

verso

CNM: 124594.2.0153106-81

notificação feita à fiduciante devedora **ROSILENE FERREIRA DA SILVA**, 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\$987.514,00 (novecentos e oitenta e sete mil, quinhentos e quatorze reais). Domínio este ainda sujeito ao cumprimento do disposto no art. 27 §§ 1º, 2º, 5º e 6º da Lei 9.514/97.

selo: 124594331SK001628216LH26N

Andréia Zaramella
Escrevente Autorizada

A(O) escrevente:-

“ FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA ”

por espaço reservado para rubrica do

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 a 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 (40E47E8D-8534-4F8B-8DB7-4185F1D868EE)

PROTOCOLO Nº: 0 Data/hora: 17/07/2026 16:46:08

Nº Registro: 153106

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=40E47E8D-8534-4F8B-8DB7-4185F1D868EE>

<https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=40E47E8D-8534-4F8B-8DB7-4185F1D868EE>

saec

Serviço de Atendimento

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

Este documento foi assinado por: ADEMAR FIORANELLI - 17/07/2026 16:46:09 PROTOCOLO: 153106