

IMÓVEL EM ANÁLISE · JOSÉ GABRIEL (CONSULTORIA 10X)

Sao Paulo

⚠ ATENÇÃO

Conjunto Habitacional Juscelino Kubitschek · RUA FERNANDEZ PALERO, 189 APTO. 14B JD SAO PAULO - GUAIANAZES

Venda à vista **5.4%** · Aluguel **0.58%/mês**

“ O imóvel, apartamento 14-B, foi adquirido por Geovana Costa da Silva em 22/12/2023, que o alienou fiduciariamente à Caixa Econômica Federal para um financiamento de R\$113.973,56. Com a avaliação para leilão público em R\$150.000,00, a propriedade foi consolidada em nome da CEF em 15/09/2025 devido ao inadimplemento. Não há penhoras, arrestos ou indisponibilidades ativas registradas na matrícula.

LANÇE INICIAL

**R\$
100.444,00**

desconto 40.7% sobre
avaliação

LANÇE MÁXIMO
CALCULADO**R\$
109.950,00**

limite do cliente

AVALIAÇÃO
BANCO**R\$
169.500,00**

referência CEF

CAPITAL
NECESSÁRIO**R\$
139.549,82**

disponível: R\$
150.000,00

ÁREA
ÚTIL**41.18****m²**

— quartos ·
Apartamento

Dados do Leilão

Modalidade	Venda Direta Online	Data do certame	não há
Banco	Caixa	Aceita FGTS	Sim
Nº Edital	não há	Aceita financiamento	Não
Leiloeiro	não há	Risco de anulação do leilão	Sem ação judicial contra o leilão

[→ Página Caixa](#)[→ Edital PDF](#)[→ Matrícula](#)[→ Google Maps](#)

Localização e Conveniências (raio 5 km)

TRANSPORTE
PÚBLICO

0

COMÉRCIO E
SERVIÇOS

0

SAÚDE E
FARMÁCIAS

0

ESCOLAS E
CRECHES

0

LAZER E
GASTRONOMIA

0

Fonte: OpenStreetMap (dados abertos). A cobertura em cidades satélite pode ser parcial — recomenda-se visita presencial para confirmar vizinhança.

Análise da Matrícula nº 134.732

Último proprietário GEOVANA COSTA DA SILVA

Consolidação **Confirmada** 2025-09-15

CPF 468.826.808-41

Indisponibilidade **Não há**

Estado civil solteira

Arresto **Não há**

Usufruto **Não há**

RESUMO DO HISTÓRICO

O imóvel, apartamento 14-B, foi adquirido por Geovana Costa da Silva em 22/12/2023, que o alienou fiduciariamente à Caixa Econômica Federal para um financiamento de R\$113.973,56. Com a avaliação para leilão público em R\$150.000,00, a propriedade foi consolidada em nome da CEF em 15/09/2025 devido ao inadimplemento. Não há penhoras, arrestos ou indisponibilidades ativas registradas na matrícula.

Estrutura de Custos (método Edwards · SOP)

PRÉ-ARREMATACÃO

Lance total R\$ 100.444,00

Subtotal pré R\$ 100.444,00

PÓS-ARREMATACÃO

ITBI (3.0%) R\$ 3.013,32

Escritura + Registro R\$ 3.000,00

Débito condomínio R\$ 16.950,00

Débito IPTU R\$ 508,50

Desocupação + reforma R\$ 10.000,00

12m vazio (IPTU+cond) R\$ 5.634,00

Subtotal pós R\$ 39.105,82

Resultado Financeiro Projetado

Custos pré + pós (sem juros)	R\$ 139.549,82
Desembolso total estimado	R\$ 139.549,82
Valor de venda projetado (12m)	R\$ 157.944,00
Comissão corretor (6%)	-R\$ 9.476,64
IR ganho de capital (15%)	-R\$ 1.337,63
Lucro líquido estimado	R\$ 7.579,91
ROI à vista (12 meses)	5.43%

Comparativo vs. Selic

ROI IMÓVEL

5.43%

SELIC ATUAL (META)

14.50%

DIFERENÇA

-9.07 pp

Comparativo com o custo-oportunidade da renda fixa. O imóvel agrega ganho de capital por valorização + aluguel recorrente, enquanto Selic é apenas rendimento financeiro sem alavancagem patrimonial.

Cenário: Manter e Alugar vs. vender em 12m + Selic

Retorno acumulado ao **manter o imóvel alugado** (aluguel mensal + valorização patrimonial 7% a.a.) comparado a **vender em 12 meses** e reinvestir na Selic. Mostramos apenas os horizontes em que manter é mais vantajoso.

HORIZONTE	ALUGUEL ACUMULADO	VALORIZAÇÃO IMÓVEL	RETORNO HOLD	RETORNO FLIP+SELIC	VANTAGEM
3 anos	R\$ 31.455,61	R\$ 35.544,19	R\$ 85.393,98	R\$ 53.340,93	+R\$ 32.053,05
5 anos	R\$ 56.267,07	R\$ 63.580,63	R\$ 138.241,88	R\$ 113.334,78	+R\$ 24.907,10
7 anos	R\$ 84.673,71	R\$ 95.679,55	R\$ 198.747,44	R\$ 191.988,21	+R\$ 6.759,23

Premissas: valorização imóvel 7% a.a., reajuste aluguel 7% a.a., Selic 14.50% a.a. constante, lucro do flip reinvestido. **Retorno Hold** = aluguel acumulado + (valor do imóvel na data - capital investido). Além desses horizontes, a Selic composta passa a ser mais favorável — sinal de revisar a estratégia.

Nota técnica: Laudo gerado automaticamente pelo sistema Clawdete com base no método Edwards Miranda — SOP Arrematação v1. Fontes: matrícula oficial via ONR (Registro de Imóveis), edital Caixa Econômica Federal, BCB API (Selic), OpenStreetMap (amenidades) e comparativo de mercado Zap Imóveis / Viva Real. Valores de mercado e aluguel são estimativas baseadas em método comparativo direto; para decisão final recomenda-se visita presencial e validação junto a corretor local. Dívidas de condomínio e IPTU seguem a regra propter rem prevista no edital.

Anexo: matrícula oficial com selo digital ONR (Operador Nacional de Registros) reproduzida a seguir para comprovação e arquivamento.



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: **134.732** ficha: **1**

São Paulo, 20 de SETEMBRO de 2004.

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 14-B, localizado no 1º pavimento do CONDOMÍNIO SERRA DE MARACAJU, situado na rua Cinco-B nº 189, integrante do CONJUNTO HABITACIONAL JARDIM SÃO PAULO, no DISTRITO DE GUAIANAZES, com a área privativa de 41,18m², área comum de 4,91m², área total de 46,09m², e fração ideal no terreno de 1,666% ou 31,831m².

PROPRIETÁRIA: COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO-COHAB-SP, com sede nesta Capital, à Rua São Bento n.405, 14º andar, CGC/MF nº 60.850.575/0001-25.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrições nºs 86.411 e 86.412 e Rs. 01 das matrículas nºs 9.309 a 10.919, 10.950 a 11.020, 11.049 a 11.114 e 11.150 a 11.159 e matrículas nºs 60.947, 60.951, 60.956, 60.962, 60.966, 60.969, 61.009, 61.056, 61.248, 61.253, 61.257, 61.260 a 61.262, 61.274, 61.279, 61.283, 61.288, 61.578 a 61.581, 61.654 a 61.674, 62.366 a 62.373, 62.388 a 62.393, 62.493 a 62.495, 62.584 a 62.591, 62.950, 63.354 a 63.366, 63.390 a 63.392 e matrículas nºs 131.715 e 134.724, abertas nesta data, todas desta Serventia.

Elcio L. G. Ferreira
ESCR. AUTORIZADO

Av.1, em 20 de SETEMBRO de 2004.
Conforme registros feitos sob os nºs 02, 06, 07, 08, 09 e 16 nas matrículas nºs 9.309 a 10.919, 10.950 a 11.020, 11.049 a 11.114 e 11.150 a 11.159 e referida na matrícula nº 134.724, todas desta Serventia, o **imóvel** acha-se **hipotecado** em favor do BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO-BNH.

Elcio L. G. Ferreira
ESCR. AUTORIZADO

Av. 02, em 28 de agosto de 2023- (PRENOTAÇÃO nº 533.636 de 11/08/2023).
À vista da escritura de 07/08/2023 (livro nº 2.765, fls. 331), do 27º Tabelião de Notas desta Capital e da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023, expedida pela Prefeitura desta Capital, em 24/08/2023, faço constar que o imóvel matriculado, é lançado pela mesma Prefeitura, **através do contribuinte nº 136.322.0234-5.**

selo: 124594331PP000921199LG23Q

Gabriela S. Yamashita
ESCREVENTE AUTORIZADA

A(O) escrevente:- _____

(continua no verso)

https://registoradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQR=8457428F-724B-45A1-A7D3-8D6E6EC3C312

saec

Serviço de Atendimento

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

Este documento foi assinado por ADEMAR FIORANELLI - 19/09/2025 08:35:49 PROTOCOLO: 134732



matrícula

134.732

ficha

01

verso

CNM: 124594.2.0134732-10

Av. 03, em 28 de agosto de 2023- (PRENOTAÇÃO nº 533.636 de 11/08/2023).

À vista da escritura de 07/08/2023 (livro nº 2.765, fls. 331), do 27º Tabelião de Notas desta Capital e das informações obtidas no centro de processamento de dados desta serventia, autorizada pelo Tribunal de Justiça no convênio efetuado com a Prefeitura desta Capital, faço constar que a rua Cinco-B, denomina-se atualmente rua **Fernandez Palero**, consoante Decreto Municipal nº 31.971/92.

selo: 124594331JU000921200TH23C

Gabriela S. Yamashita
ESCREVENTE AUTORIZADA

A(O) escrevente:- _____

Av. 04, em 28 de agosto de 2023- (PRENOTAÇÃO nº 533.636 de 11/08/2023).

À vista da escritura de 07/08/2023 (livro nº 2.765, fls. 331), do 27º Tabelião de Notas desta Capital e do Decreto Lei nº 2.291 de 21/11/1986, faço constar que o **BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO - BNH, foi extinto**, sucedendo-o na administração de seu ativo e passivo, a **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.

selo: 124594331RH000921201UO23R

Gabriela S. Yamashita
ESCREVENTE AUTORIZADA

A(O) escrevente:- _____

Av. 05, em 28 de agosto de 2023- (PRENOTAÇÃO nº 533.636 de 11/08/2023).

Pela escritura de 07/08/2023 (livro nº 2.765, fls. 331), do 27º Tabelião de Notas desta Capital, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, representada pela proprietária já qualificada, nos termos da procuração e substabelecimento referidos no título, autorizou o cancelamento parcial das hipotecas referidas na Av. 01, nesta matrícula, tão somente com relação ao imóvel matriculado, que fica livre da garantia hipotecária.

selo: 124594331EW000921202NK23G

Gabriela S. Yamashita
ESCREVENTE AUTORIZADA

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

matrícula

134.732

ficha

02

CNM: 124594.2.0134732-10

São Paulo, 28 de agosto de 2023

R. 06, em 28 de agosto de 2023- (PRENOTAÇÃO nº 533.636 de 11/08/2023).

Pela escritura de 07/08/2023 (livro nº 2.765, fls. 331), do 27º Tabelião de Notas desta Capital, COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO-COHAB-SP, inscrita no CNPJ/MF nº 60.850.575/0001-25, NIRE 35300054644, já qualificada, VENDEU a MARIA DE LOURDES DOS SANTOS CARVALHO, brasileira, viúva, do lar, RG nº 23955293-SSP/SP e CPF/ME nº 136.280.298-05, residente e domiciliada nesta Capital, na rua Fernandez Palero, nº 189, ap. 14-B, o imóvel pelo valor (em moeda antiga) de Cz\$138.251,70 (cento e trinta e oito mil, duzentos e cinquenta e um cruzados e setenta centavos), em cumprimento ao instrumento particular de compromisso de venda e compra de 30/01/1987 e à cessão e transferência celebrada em 08/03/1994, pelo valor de Cr\$1.700.000,00 (hum milhão e setecentos mil cruzeiros), não registrados e referidos no título. Declarando a vendedora que explora com exclusividade a atividade de comercialização de imóveis e que o imóvel alienado não faz parte de seu ativo permanente.

selo: 124594321NY000921204LA23G

Gabriela S. Yamashita
ESCREVENTE AUTORIZADA

A(O) escrevente:- _____

R. 07, em 10 de janeiro de 2024- (PRENOTAÇÃO nº 545.588 de 26/12/2023).

Pelo instrumento particular de 22/12/2023, na forma das leis nº 4.380/64, 9.514/97 e 14.620/23, MARIA DE LOURDES DOS SANTOS CARVALHO, viúva, administradora, já qualificada, atualmente residente e domiciliada em Franco da Rocha, deste Estado, na rua Hercilio Caetano Pereira, nº 26, representada por LUIS CARLOS LUZ, CPF/ME nº 294.084.018-08, nos termos da procuração referida no título, VENDEU a GEOVANA COSTA DA SILVA, brasileira, solteira, maior, auxiliar de escritório, RG nº 395815642-SSP/SP e CPF/ME nº 468.826.808-41, residente e domiciliada em Mogi das Cruzes, deste Estado, na rua Benedito Servulo Santana, nº 1.225, o imóvel pelo valor de R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), sendo R\$14.524,44, através de próprios; R\$21.502,00, são provenientes de recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS/União na forma de desconto; e R\$113.973,56, financiados pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, dentro do SFH e Programa Minha Casa Minha Vida.

selo: 124594321GP001011222BX24C

Miguel A. Hadad Leite
Escrevente Autorizado

> A(O) escrevente:- _____

(continua no verso)



matrícula

134.732

ficha

02

verso

CNM: 124594.2.0134732-10

R. 08, em 10 de janeiro de 2024- (PRENOTAÇÃO nº 545.588 de 26/12/2023).

Pelo instrumento particular de 22/12/2023, na forma das leis nº 4.380/64, 9.514/97 e 14.620/23, **GEOVANA COSTA 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 53500000381, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, para garantia da dívida de R\$113.973,56 (cento e treze mil, novecentos e setenta e três reais e cinquenta e seis centavos), a ser paga por meio de 420 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 24/01/2024, no valor de R\$589,89. 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\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).

selo: 124594321LQ001011223WC24K

A(O) escrevente:-

Miguel A. Hadad Leite
Escrevente Autorizado

Av. 09, em 15 de setembro de 2025- (PRENOTAÇÃO nº 581.973 de 26/12/2024).

Pelos requerimentos de 26/12/2024, 20/03/2025 e 01/09/2025, firmados pela fiduciária credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, já qualificada, e à vista da regular notificação feita à fiduciante devedora **GEOVANA COSTA 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\$152.723,81 (cento e cinquenta e dois mil, setecentos e vinte e três reais e oitenta e um centavos). Domínio este ainda sujeito ao cumprimento do disposto no art. 27 §§ 1º, 2º, 5º e 6º da Lei 9.514/97.

selo: 124594331JN001422195GD25L

A(O) escrevente:-

Andréia Zaramella
Escrevente Autorizada

“ FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA ”



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 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 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, antes da realização de qualquer negócio jurídico, tendo em vista a ocorrência da possibilidade de cancelamento da indisponibilidade."

São Paulo, DT_GUIA_EXTENSO

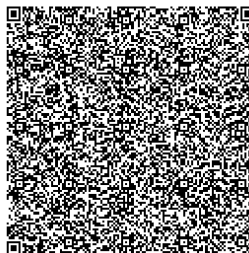
Assinado digitalmente

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 (B457428F-724B-45A1-A7D3-8D6E5EC3C312)

PROTOCOLO Nº: 0 Data/hora: 19/09/2025 08:35:49

Nº Registro: 134732

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=B457428F-724B-45A1-A7D3-8D6E5EC3C312>