



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: EUGEX-T5N3G-5MXAY-TWV4C

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Milton Fontana (CPF 575.672.049-91)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/EUGEX-T5N3G-5MXAY-TWV4C>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>



Prot.nº 631658  
INC0963519C

Página: 1 / 6

**BEL. BENEDITO JOSÉ MORAIS DIAS**, 12º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.

CNM 111187.2.0220531-3

LIVRO N.º 2 – REGISTRO  
GERAL

**12.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

**Capital**

matrícula

220.531

ficha

01

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.118-7

São Paulo, 07 de novembro de 2019.

**IMÓVEL:-** A UNIDADE 402, localizada no 4º Pavimento, integrante do “**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUARANI**”, com acesso pela Rua Luis A. Leite Mascarenhas, nº.s 39 e 43, do Parque Guarani, no Distrito de São Miguel Paulista, possui uma área construída privativa coberta de 39,64m², área privativa descoberta de 0,00m², área total privativa de 39,64m² (construída + descoberta), área comum descoberta 5,34m², área comum coberta de 2,12m², área total comum de 7,46m², área total da unidade de 47,10m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 5,73%.

**CONTRIBUINTE:-** 140.094.0001-2 – (em área maior).

**PROPRIETÁRIA:-** GUIAR INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE BENS IMÓVEIS EIRELI, inscrita no CNPJ/MF nº. 13.015.908/0001-10, com sede na Avenida Academia de São Paulo, nº. 310, sala 05, 1º andar, Jardim Camargo Novo, nesta Capital.

**REGISTRO ANTERIOR:-** R.12/M.101.563, feito em 16/11/2017, neste Oficial de Registro de Imóveis. (Especificação de Condomínio R.15/M.101.563, feito em 07/11/2019).

**O OFICIAL SUBSTITUTO,**

Selo Digital: 111187311000000017703419M

jaqueline.

Av.01 220.531, em 07 de novembro de 2019. Prenotação nº 546.770 de 29/10/2019.

Por Instrumento Particular datado de 27 de setembro de 2019, a proprietária autorizou a abertura da presente matrícula. – O Oficial Substituto,

- continua no verso -

CNM 111187.2.0220531-13

|           |       |
|-----------|-------|
| matrícula | ficha |
| 220.531   | 01    |
|           | verso |

(Ricardo Mazzucchelli Dias).

Selo Digital: 111187331000000017703519G

jaqueline.

Av.02/ 220.531, em 19 de julho de 2021. - Prenotação nº 581.556 de 05/07/2021.

Por Instrumento Particular com força de Escritura Pública datado de 30 de junho de 2021, pelo Sistema Financeiro da Habitação – SFH, nos termos da Lei 4.380/1964 e na forma prevista no Artigo 61, § 5º da mesma lei, é feita esta averbação para constar que, o imóvel objeto desta matrícula, atualmente está sendo cadastrado pela Prefeitura Municipal de São Paulo, pelo **Contribuinte nº.140.094.0044-6**, como prova o Recibo de Imposto do exercício de 2021, expedido pela PMSP. - O Oficial Substituto, (Ricardo Mazzucchelli Dias).

Selo Digital: 111187331000000044320021B

aline.

Av.03/ 220.531, em 19 de julho de 2021. - Prenotação nº 581.556 de 05/07/2021.

Pelo mesmo Instrumento Particular, é feita esta averbação para constar que, a proprietária nesta matrícula, **GUIAR INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE BENS IMOVEIS EIRELI**, está registrada na JUCESP sob o NIRE nº 35224961399, nos termos do Item 62, CAP. XX das NSCGJ-SP (Prov.56/19). O Oficial Substituto, (Ricardo Mazzucchelli Dias).

Selo Digital: 1111873310000000443201219

aline.

- continua na ficha 02 -

92

CNM 111187.2.0223531-13

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

12.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Capital

matrícula

ficha

220.531

02

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 111.118-7

São Paulo,

19 de julho de 2021

R.04/ 220.531, em 19 de julho de 2021. - Prenotação nº 581.556 de 05/07/2021.

Pelo mesmo Instrumento Particular, a proprietária **GUIAR INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE BENS IMÓVEIS EIRELI**, registrada na JUCESP sob o NIRE nº 35224961399 e inscrita no CNPJ/MF nº 13.015.908/0001-10, com sede na Avenida Academia de São Paulo, nº 310, 1º andar, sala 5, Jardim Camargo, nesta Capital, vendeu a **JOSE MARIA LIMA**, brasileiro, gerente, solteiro, RG nº 249851593-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 553.510.343-87, residente e domiciliado na Rua Basílio M. de Lisboa, nº 18, casa 7, Jardim São Gabriel, nesta Capital, o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$.190.000,00. **Forma de Pagamento** - R\$.5.521,93 com recursos próprios, R\$.32.478,07 com recursos do FGTS, e R\$.152.000,00 mediante financiamento. (O imóvel não faz parte do ativo permanente da empresa vendedora). O Oficial Substituto, (Ricardo Mazzuchelli Dias)

Selo Digital: 11118732100000043202219

alínea.

R.05/ 220.531, em 19 de julho de 2021 - Prenotação nº 581.556 de 05/07/2021.

Pelo mesmo Instrumento Particular, o proprietário **JOSE MARIA LIMA**, solteiro, já qualificado, alienou fiduciariamente a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, registrada na JUCESP sob o NIRE nº 53500000381 e inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 3/4, em Brasília-DF, a propriedade resolúvel do imóvel objeto desta matrícula, em garantia da dívida no valor de R\$.152.000,00, que será paga da seguinte forma: por meio de 404 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira delas em 09/08/2021, e as demais, no mesmo dia dos meses subsequentes, e nos termos das demais cláusulas constantes do mencionado instrumento, cujo microfilme fica

- continua no verso -

CNM 111187.2.0220531-13

matrícula  
220.531

ficha  
02

verso

arquivado neste Registro. - O Oficial Substituto, (Ricardo Mazzucchelli Dias).

Selo Digital: 1111873210000000443203217

aline.

Av.06/ 220.531, em 19 de julho de 2021. - Prenotação nº 581.556 de 05/07/2021.

Pelo mesmo Instrumento Particular, é feita esta averbação para constar que, foi emitida uma Cédula de Crédito Imobiliário nº. 1.4444.1570968-0, Série 0621, tendo como credora, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, registrada na JUCESP sob o NIRE nº 53500000381 e inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 3/4, em Brasília-DF, e como seu devedor **JOSE MARIA LIMA**, solteiro, já qualificado, como custodiante **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, de uma dívida no valor de **R\$. 152.000,00**, a ser paga por meio de **404** prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira delas em **09/08/2021**, tendo como garantia o imóvel objeto desta matrícula. - O Oficial Substituto, (Ricardo Mazzucchelli Dias).

Selo Digital: 1111873E1000000044320421H

aline.

Av.07/220.531, em 12 de junho de 2025. - Prenotação nº 631.658 de 17/05/2023.

Por Instrumento Particular Digital datado de 29 de maio de 2025, (nos termos do Item 365 Cap. XX das NSCGJSP, Prov. 56/2019), é feita esta averbação para constar que, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, registrada na JUCESP sob o NIRE nº. 53500000381, e inscrita no CNPJ/MF nº. 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 3/4, em Brasília - DF, autorizou o cancelamento da Av.06 nesta matrícula, esta referente a Cédula de Crédito Imobiliário nº. 1.4444.1570968-0, Série 0621. - O Escrevente Substituto, (Roberto

- Continua na ficha 03 -

93

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL **12.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**Capital**

matrícula  
220.531ficha  
03

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.118-7

São Paulo, 12 de junho de 2025

Ferreira),

Selo Digital: 1111873310000001365737255

veronica.

Av.08/220.531, em 12 de junho de 2025. - Prenotação nº 631.658 de 17/05/2023.

Pelo mesmo Instrumento Particular, é feita esta averbação para constar que, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, registrada na JUCESP sob o NIRE nº 53500000381 e inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Lote 3/4, Quadra 04, em Brasília-DF, após a regular notificação feita ao fiduciante seu devedor **JOSE MARIA LIMA**, CPF/MF sob nº 553.510.343-87, e decorrido os prazos legais previsto no Artigo 26 parágrafo 1º da Lei 9.514 de 20/11/1997, sem purgação da mora, procede-se a averbação nos termos do parágrafo 7º do Artigo 26 da citada lei, para **CONSOLIDAR A PROPRIEDADE DO IMÓVEL** em nome da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, dando a presente para efeitos fiscais o valor de R\$.262.600,24. – O Escrevente Substituto, (Roberto Ferreira).

Selo Digital: 1111873310000001365738253

veronica.

\*\*\*\*\* FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA \*\*\*\*\*



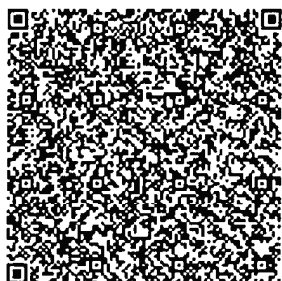
PEDIDO Nº. 631658 GUIA Nº. 111/2025

**CERTIDÃO – 12º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL**

A presente reprodução está conforme o original e foi extraída termos do art. 19 da lei nº 6.015 de 1973

**São Paulo, 12/06/2025.**

Certidão assinada por **Bel. Benedito José Moraes Dias**, Oficial, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº. 2200-2, de 24/08/2001, devendo, para sua validade, ser verificada sua autenticidade no site: [www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br) informando o CÓDIGO HASH, ou ainda pela leitura do QR CODE constante no canto superior esquerdo da primeira folha.



**Selo Digital: 1111873C30000001366182251**

**Valor cobrado pela Certidão**

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| Oficial               | R\$ 40,91        |
| Estado                | R\$ 11,63        |
| Secretaria da Fazenda | R\$ 7,96         |
| Tribunal de Justiça   | R\$ 2,81         |
| Registro Civil        | R\$ 2,15         |
| Ministério Público    | R\$ 1,96         |
| Município             | R\$ 0,83         |
| <b>TOTAL</b>          | <b>R\$ 68,25</b> |

Digitador : Kelly

**ATENÇÃO**

Para lavrar escritura pública, os tabelionatos somente poderão aceitar esta certidão até trinta dias após a data de sua expedição.

Rua: Major Angelo Zanchi, nº 623 – Penha de França – CEP 03633-000 – Site: [www.12ri.com.br](http://www.12ri.com.br)