



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

176.992

ficha

01

São Paulo, 18 de junho de 2014

**IMÓVEL:** APARTAMENTO nº 83, localizado no 8º pavimento do bloco A, do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO A'BSOLUTO", situado na rua Marina Crespi nº 274, no 16º SUBDISTRITO - MOOCA, com a área privativa de 86.030m², a área comum de 49,965m² (coberta de 38,411m² + descoberta de 11,554m²), já incluído o direito a 01 vaga de garagem, perfazendo a área total de 135,995m² e correspondendo a fração ideal de 0,005500.

**CONTRIBUINTE:** nº 028.038.0869-2 (área maior).

**PROPRIETÁRIA:** OAS 31 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com sede nesta Capital na avenida Angélica nº 2.248, 8º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.030.352/0001-31.

**REGISTRO ANTERIOR:** R. 11 (31/05/2011) da matrícula nº 159.014.

A(O) escrevente:

Av. 01, em 18 de junho de 2014.

*Cristiane Falanga*  
ESCR. AUTORIZADA

a) Conforme registro feito sob o nº 16, em data de 08/05/2012, na matrícula nº 159.014, desta Serventia, o imóvel matriculado (*juntamente com outros*), acha-se **HIPOTECADO** ao BANCO BRADESCO S/A, com sede na cidade de Deus, Osasco, deste Estado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, para garantia da dívida no valor de R\$32.990.000,00.

b) Conforme averbação feita sob o nº 17, em data de 06/01/2014, na matrícula nº 159.014, desta Serventia, o empreendimento denominado "CONDOMÍNIO A'BSOLUTO", 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.

*Cristiane Falanga*  
ESCR. AUTORIZADA

A (O) Escrevente:

Av. 02, em 18 de junho de 2014 - (PRENOTAÇÃO nº 341.828 de 28/05/2014).

Matrícula aberta nesta data, nos termos do instrumento particular de 16/05/2014, que originou o registro da instituição condominial.

A (O) Escrevente:

*Cristiane Falanga*  
ESCR. AUTORIZADA

(continua no verso)



matrícula

**176.992**

ficha

**01**

verso

**Av. 03, em 25 de julho de 2014-** (PRENOTAÇÃO nº 344.461 de 22/07/2014).

Pelo instrumento particular de 17/01/2014, o BANCO BRADESCO S/A, autorizou o **cancelamento parcial da hipoteca**, registrada sob o nº 16, na matrícula nº 159.014 e referida no item "a" na Av. 01, desta matrícula, tão somente com relação ao imóvel matriculado.

A(O) escrevente:-

Antonio Carlos B. Câmara  
OFICIAL SUBSTITUTO

**R. 04, em 17 de dezembro de 2014-** (PRENOTAÇÃO nº 352.397 de 10/12/2014).

Pelo instrumento particular de 28/10/2014, na forma das leis nºs 4.380/64 e 9.514/97, OAS 31 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, já qualificada, **VENDEU** a MARIA GABRIELA MIETTO MENDES, brasileira, solteira, maior, veterinária, RG nº 43.994.865-4-SSP/SP e CPF/MF nº 365.119.818-94, residente e domiciliada nesta Capital, na rua Catarina Braida nº 359, ap. 62, bloco 4, o **imóvel** pelo valor de R\$580.000,00 (quinhentos e oitenta mil reais).

A(O) escrevente:-

Cristiano N. Caldeiras  
ESCR. AUTORIZADO

**R. 05, em 17 de dezembro de 2014-** (PRENOTAÇÃO nº 352.397 de 10/12/2014).

Pelo instrumento particular de 28/10/2014, na forma das leis nºs 4.380/64 e 9.514/97, MARIA GABRIELA MIETTO MENDES, solteira, já qualificada, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel ao BANCO BRADESCO S/A, já qualificado, para garantia da dívida de R\$464.000,00 (quatrocentos e sessenta e quatro mil reais), a ser paga por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 10/12/2014, no valor de R\$4.727,05. 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 nº 9.514 de 20/11/1997. Os juros e as demais cláusulas e condições constam do título. A propriedade é transferida ao credor em caráter RESOLÚVEL.

A(O) escrevente:-

Cristiano N. Caldeiras  
ESCR. AUTORIZADO

**Av. 06, em 14 de julho de 2026-** (PRENOTAÇÃO nº 624.649 de 25/02/2026).

À vista dos requerimentos de 24/02/2026, 07/04/2026 e 10/06/2026, e da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026, expedida pela Prefeitura desta Capital em 07/07/2026, faço constar que o imóvel matriculado é lançado individualmente pela mesma Prefeitura **por meio do contribuinte nº 028.038.1346-7.**

selo: 124594331JI001626978RP26Y

(continua na ficha 02)



LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

matrícula

176.992

ficha

02

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

CNM: 124594.2.0176992-09

14 de julho de 2026

São Paulo,

A(O) escrevente:-

Andréia Zaramella  
Escrevente Autorizada

Av. 07, em 14 de julho de 2026- (PRENOTAÇÃO nº 624.649 de 25/02/2026).

Pelos requerimentos de 24/02/2026, 07/04/2026 e 10/06/2026, firmados pelo fiduciário credor **BANCO BRADESCO S/A**, NIRE 35300027795, já qualificado, e à vista da regular notificação feita à fiduciante devedora **MARIA GABRIELA MIETTO MENDES**, 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 do fiduciário **BANCO BRADESCO S/A**, já qualificado, 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\$580.000,00 (quinhentos e oitenta mil reais). Domínio este ainda sujeito ao cumprimento do disposto no art. 27 §§ 1º, 2º, 5º e 6º da Lei 9.514/97.

selo: 124594331BL001626979FJ26Y

A(O) escrevente:-

Andréia Zaramella  
Escrevente Autorizada

“ FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA ”

SA SAC

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 B. elenzinho** - 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](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 (BDAD7209-1DC7-4474-A329-07838FA4AABD)

PROTOCOLO Nº: 0 Data/hora: 17/07/2026 11:39:37

Nº Registro: 176992

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=BDAD7209-1DC7-4474-A329-07838FA4AABD>

<https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=BDAD7209-1DC7-4474-A329-07838FA4AABD>

**saec**

Serviço de Atendimento

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

Este documento foi assinado por: ADEMAR FIORANELLI - 17/07/2026 11:39:37 PROTOCOLO: 176992