



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

ficha

198.107

01

São Paulo, 24 de outubro de 2018

IMÓVEL: RESIDÊNCIA nº 08, do empreendimento denominado "RESIDENCIAL DO VALLE", com entrada pela rua Jerônimo Pedroso de Barros n. 258, em GUAIANAZES, com a área privativa de 50,6948m², uma área comum de divisão proporcional de 41,8052m², perfazendo uma área total construída de 92,5m², correspondendo-lhe a fração ideal no todo do condomínio igual a 0,005108, com terreno de utilização exclusiva medindo 3,60m de frente, mesma metragem nos fundos e 8,50m da frente aos fundos de ambos os lados, encerrando uma área total de 30,60m².

CONTRIBUINTE: nº 193.118.0002-2 (área maior).

PROPRIETÁRIA: JOMMAG INC CONSTRUTORA LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 49.331.663/0001-88, com sede em Santo André, deste Estado, na rua Porto Alegre nº 145.

REGISTRO ANTERIOR: R. 10 (16/07/2012) da matrícula nº 14.807, aberta em 26/09/1978.

A(O) escrevente:-
Av. 01, em 24 de outubro de 2018.

Antonio Carlos B. Câmara
OFICIAL SUBSTITUTO

Conforme averbação feita sob o n. 14, na matrícula n. 14.807, em 16/06/2014, o empreendimento imobiliário "RESIDENCIAL DO VALLE", está submetido ao regime de afetação previsto nos artigos 31-A a 31-F da Lei n. 4591/64.

A(O) escrevente:-
Av. 02, em 24 de outubro de 2018 - (PRENOTAÇÃO nº 416.666 de 26/09/2018).

Antonio Carlos B. Câmara
OFICIAL SUBSTITUTO

Matrícula aberta nesta data, nos termos do instrumento particular de 25 de setembro de 2018, que originou o registro da instituição condominial.

A(O) escrevente:-
Av. 03, em 16 de abril de 2019- (PRENOTAÇÃO nº 425.215 de 02/04/2019).

Antonio Carlos B. Câmara
OFICIAL SUBSTITUTO

À vista da petição de 02/04/2019; da Certidão nº 209077/2019, expedida em 02/04/2019, e da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, expedida em 27/03/2019, ambas pela Prefeitura desta Capital, faço constar que o imóvel matriculado, é lançado atualmente pela mesma Prefeitura, através do contribuinte nº 193.118.0190-8 (área maior).

selo: 124594331ON000086904DV19R

(continua no verso)



matricula

198.107

ficha

01

verso

Diego Godines Costa
ESCR. AUTORIZADO

A(O) escrevente: _____

Av. 04, em 03 de agosto de 2020- (PRENOTAÇÃO nº 448.965 de 22/07/2020).

À vista do instrumento particular de 17/07/2020, 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 02/07/2020, faço constar que o imóvel matriculado é lançado individualmente pela mesma Prefeitura, através do contribuinte nº 193.118.0198-3.

selo: 124594331AH000273380IW20F

Fernanda S. Marinho
ESCR. AUTORIZADA

A(O) escrevente: _____

R. 05, em 03 de agosto de 2020- (PRENOTAÇÃO nº 448.965 de 22/07/2020).

Pelo instrumento particular de 17/07/2020, na forma das leis nºs 4.380/64 e 9.514/97, **JOMMAG INC CONSTRUTORA LTDA**, NIRE nº 35201122862, já qualificada, VENDEU a **ELENIR APARECIDA DOS SANTOS**, brasileira, solteira, maior, chefe intermediária, RG nº 27484154-SSP/SP e CPF/MF nº 271.436.738-03, residente e domiciliada nesta Capital, na rua Jeronimo Pedroso Barros nº 258, casa 08, o imóvel pelo valor de R\$226.250,00 (duzentos e vinte e seis mil, duzentos e cinquenta reais), sendo R\$45.250,00 através de recursos próprios.

selo: 124594321SI000273381FX20E

Fernanda S. Marinho
ESCR. AUTORIZADA

A(O) escrevente: _____

R. 06, em 03 de agosto de 2020- (PRENOTAÇÃO nº 448.965 de 22/07/2020).

Pelo instrumento particular de 17/07/2020, na forma das leis nºs 4.380/64 e 9.514/97, **ELENIR APARECIDA DOS SANTOS**, 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\$181.000,00 (cento e oitenta e um mil reais), sendo de 306 meses o prazo de amortização e 6 meses de carência, totalizando 312 meses, vencendo-se a primeira prestação em 17/08/2020, no valor de R\$1.590,55. 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

(continua na ficha 02)



LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

198.107

ficha

02

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

03 de agosto de 2020

São Paulo,

caráter RESOLÚVEL. Avaliação do imóvel para fins de Leilão Público: R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais).

selo: 124594321KK000273382GF20Q

Fernanda S. Marinho
ESCR. AUTORIZADA

A(O) escrevente:-

Av. 07, em 03 de agosto de 2020- (PRENOTAÇÃO nº 448.965 de 22/07/2020).

Nos termos do artigo 18º da Lei nº 10.931/2004, procedo a presente averbação para constar que em data de 17/07/2020, foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário Integral nº 1.4444.1313108-7, série 0720, sob a forma cartular no valor de R\$181.000,00 (cento e oitenta e um mil reais), representando o crédito constante da Alienação Fiduciária que dá notícia o R.06.

selo: 124594331SG000273383YG20Q

Fernanda S. Marinho
ESCR. AUTORIZADA

A(O) escrevente:-

Av. 08, em 14 de julho de 2026- (PRENOTAÇÃO nº 613.009 de 24/10/2025).

Pelos requerimentos de 24/10/2025, 20/01/2026, 29/05/2026 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 07, 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: 124594331GK001627002JP26B

Andréia Zaramella
Escrevente Autorizada

A(O) escrevente:-

Av. 09, em 14 de julho de 2026- (PRENOTAÇÃO nº 613.009 de 24/10/2025).

Pelos requerimentos de 24/10/2025, 20/01/2026, 29/05/2026 e 30/06/2026, firmados pela fiduciária credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, e à vista da regular notificação feita à fiduciante devedora **ELENIR APARECIDA DOS SANTOS**, 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)

saec

Serviço de Atendimento

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

Este documento foi assinado por: ADENIR FIORANELLI - 17/07/2026 11:35:09 PROTOCOLO: 198107



matrícula

198.107

ficha

02

verso

CNM: 124594.2.0198107-05

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\$256.010,38 (duzentos e cinquenta e seis mil e dez reais e trinta e oito centavos). Domínio este ainda sujeito ao cumprimento do disposto no art. 27 §§ 1º, 2º, 5º e 6º da Lei 9.514/97.

selo: 124594331CR001627003XL264

Andréia Zaramella
Escrevente Autorizada

A(O) escrevente:-

*** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRICULA ***

SAEC - SERVIÇO DE ATENDIMENTO

V

saec

Serviço de Atendimento

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

Este documento foi assinado por: ADEMAR FIORANELLI - 17/07/2026 11:35:09 PROTOCOLO: 198107



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 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 (785DADAF-B1EB-4622-A4CA-9EB547AB2975)

PROTOCOLO Nº: 0 Data/hora: 17/07/2026 11:35:09

Nº Registro: 198107

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=785DADAF-B1EB-4622-A4CA-9EB547AB2975>

<https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=785DADAF-B1EB-4622-A4CA-9EB547AB2975>

saec

Serviço de Atendimento

Este documento foi assinado por

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

ADEMAR FIORANELLI - 17/07/2026 11:35:09 PROTOCOLO: 198107