SÉTIMO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Fone: 3138-1410 Rua Augusta, 356
Consolação - CEP 01304-000 - São Paulo - SP

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
235.969	01

CNM: 124594.2.0235969-06

São Paulo, **18 de janeiro de 2024**

IMÓVEL: **APARTAMENTO** nº 1402, localizado no 14º pavimento da torre "01" integrante do empreendimento denominado "FIT CASA ESTAÇÃO JOSÉ BONIFÁCIO", situado na avenida Nagib Farah Maluf, nº 2.100 e rua Agostinho Delgado de Arouche, nºs 200 e 250, em **GUAIANAZES**, com a área privativa coberta de 35,680m², área comum coberta de 10,866m², área total coberta de 46,546m², área comum descoberta de 3,564m² e fração ideal no solo de 0,001223.

CONTRIBUINTE: nº 138.349.0020-5 (área maior).

PROPRIETÁRIA: **BARTIRA INCORPORADORA LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME nº 28.032.253/0001-66, NIRE 35235035989, com sede nesta Capital, na avenida República do Líbano, nº 1.921.

REGISTRO ANTERIOR: R.03 (14/11/2019) da matrícula n. 117.428, aberta em 02/08/2001 e matrícula nº 207.522, aberta em 26/11/2020.

selo: 1245943111I001018455XM24W

Cristiane Falanga
ESCR. AUTORIZADA

A(O) escrevente:

Av. 01, em 18 de janeiro de 2024.

a) Conforme averbação feita sob o nº 02, em data de 07/12/2020, na matrícula nº 207.522, desta Serventia, o empreendimento denominado "**FIT CASA ESTAÇÃO JOSÉ BONIFÁCIO**", 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.

b) Conforme registro feito sob o nº 04, em data de 30/06/2021, na matrícula nº 207.522, desta Serventia, o imóvel matriculado *(além de outros)*, acha-se ***HIPOTECADO*** 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 do empréstimo concedido no valor de R$59.025.600,00 (vinte e nove milhões, vinte e cinco mil e seiscentos reais).

c) De acordo com a averbação feita sob o nº 1304, em 21/03/2023, na matrícula nº 207.522, instruída pelo Ofício nº 009/2023/IRAR e Termo de Reabilitação para o Uso Declarado nº 2161/2023 de 17/01/2023, ambos expedidos pela **CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo**, inscrita no CNPJ nº 43.776.491/0001-70, NIRE 35300010027, com sede nesta Capital, na avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, **o imóvel** onde se encontra edificado o empreendimento denominado "FIT CASA ESTAÇÃO JOSÉ BONIFÁCIO", contaminado conforme Av.03, **foi considerado reabilitado para o uso residencial** com o estabelecimento de medida de controle institucional, por meio de restrição de uso das águas subterrâneas, por tempo

(continua no verso)

https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=979B71EC-9FE9-4716-B8E5-C7773E20092E

Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br
Este documento foi assinado por 1 pessoa: ADEMAR FIORANELLI - 18/09/2026 15:47:37 PROTOCOLO: 235969
saec Serviço de Atendimento

matrícula 235.969 | ficha 01 verso | CNM: 124594.2.0235969-06

indeterminado, com base na informação Técnica nº 058/2022/IRAR, apensada ao processo digital CETESB.012193/2020-55.

selo: 124594331FO001018456MH24D

Cristiane Falanga
ESCR. AUTORIZADA

A(O) escrevente:

Av. 02, em 18 de janeiro de 2024- (PRENOTAÇÃO nº 545.107 de 20/12/2023).

Matrícula aberta nesta data, nos termos do instrumento particular de 19/12/2023, que originou o registro da instituição condominial.

selo: 124594331DT001018457AC24W

Cristiane Falanga
ESCR. AUTORIZADA

A(O) escrevente:

Av. 03, em 05 de fevereiro de 2025- (PRENOTAÇÃO nº 583.636 de 16/01/2025).

À vista do instrumento particular de 13/12/2024, na forma das leis nºs 4.380/64, 9.514/97 e 14.620/23, e da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, expedida pela Prefeitura desta Capital, em 20/01/2025, faço constar que o imóvel matriculado, é lançado individualmente pela mesma Prefeitura, ***através do contribuinte nº 138.349.0167-8***.

selo: 124594331RJ001273826XR25H

Miguel A. Hadad Leite
Escrevente Autorizado

A(O) escrevente:

Av. 04, em 05 de fevereiro de 2025- (PRENOTAÇÃO nº 583.636 de 16/01/2025).

Pelo instrumento particular de 13/12/2024, na forma das leis nºs 4.380/64, 9.514/97 e 14.620/23, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, autorizou o **cancelamento parcial da hipoteca**, registrada sob o nº 04, na matrícula nº 207.522 e referida no item "b" na Av.01, tão somente com relação ao imóvel desta matrícula, que fica livre da garantia hipotecária.

selo: 124594331SP001273827PW255

(continua na ficha 02)

https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=979B71EC-9FE9-4716-B8E5-C7773E20092E

Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br
Este documento foi assinado por 1 pessoa ADEMAR FIORANELLI - 18/09/2026 15:47:37 PROTOCOLO: 235969
saec Serviço de Atendimento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

matrícula 235.969 | ficha 02

CNM: 124594.2.0235969-06

São Paulo, 05 de fevereiro de 2025

A(O) escrevente: _____ Miguel A. Hadad Leite
Escrevente Autorizado

R. 05, em 05 de fevereiro de 2025- (PRENOTAÇÃO nº 583.636 de 16/01/2025).

Pelo instrumento particular de 13/12/2024, na forma das leis nºs 4.380/64, 9.514/97 e 14.620/23, **BARTIRA INCORPORADORA LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **HERMERSON NOUVARK NUNES SILVA**, brasileiro, solteiro, maior, vendedor de comércio varejista e atacadista, CNH nº 07154754218-DETRAN/SP e CPF/MF nº 508.807.298-80, residente e domiciliado nesta Capital, na rua José Nunes dos Santos, nº 1.080, casa 2, o ***imóvel*** pelo valor de R$267.401,38 (duzentos e sessenta e sete mil, quatrocentos e um reais e trinta e oito centavos), sendo R$58.601,38 através de recursos próprios.

selo: 124594321CB001273828VX258

A(O) escrevente: _____ Miguel A. Hadad Leite
Escrevente Autorizado

R. 06, em 05 de fevereiro de 2025- (PRENOTAÇÃO nº 583.636 de 16/01/2025).

Pelo instrumento particular de 13/12/2024, na forma das leis nºs 4.380/64, 9.514/97 e 14.620/23, **HERMERSON NOUVARK NUNES SILVA**, solteiro, maior, já qualificado, **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$208.800,00 (duzentos e oito mil e oitocentos reais), financiada dentro do SFH e Programa Minha Casa Minha Vida, a ser paga por meio de 420 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 14/01/2025, no valor de R$1.492,39. 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$261.000,00 (duzentos e sessenta e um mil reais).

selo: 124594321OD001273829UY25E

A(O) escrevente: _____ Miguel A. Hadad Leite
Escrevente Autorizado

(continua no verso)

https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=979B71EC-9FE9-4716-B8E5-C7773E20092E

Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br
Este documento foi assinado por 106 ADEMAR FIORANELLI - 18/09/2026 15:47:37 PROTOCOLO: 235969
saec Serviço de Atendimento

matrícula 235.969 | ficha 02 verso | CNM: 124594.2.0235969-06

Av. 07, em 16 de setembro de 2026- (PRENOTAÇÃO nº 618.716 de 22/12/2025).

Pelos requerimentos de 22/12/2025, 07/04/2026 e 24/08/2026, firmados pela fiduciária credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, e à vista da regular notificação feita ao fiduciante devedor **HERMERSON NOUVARK NUNES SILVA**, solteiro, maior, já qualificado, 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 o fiduciante devedor 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$268.514,97 (duzentos e sessenta e oito mil, quinhentos e quatorze reais e noventa e sete centavos). Domínio este ainda sujeito ao cumprimento do disposto no art. 27 §§ 1º, 2º, 5º e 6º da Lei 9.514/97.

selo: 124594331XW001672123FP26T

Andréia Zaramella
Escrevente Autorizada

A(O) escrevente:- _____.

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRICULA **

https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=979B71EC-9FE9-4716-B8E5-C7773E20092E

Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br
Este documento foi assinado por 1 pessoa ADEMAR FIORANELLI - 18/09/2026 15:47:37 PROTOCOLO: 235969
saec Serviço de Atendimento

https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=979B71EC-9FE9-4716-B8E5-C7773E20092E

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
Este documento foi assinado por 10 pg: ADEMAR FIORANELLI - 18/09/2026 15:47:37 PROTOCOLO: 235969
saec Serviço de Atendimento

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 Guaianazes** 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 3ºCartório 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 12ºCartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3ºCartório 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 1°, 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 (979B71EC-9FE9-4716-B8E5-C7773E20092E)

PROTOCOLO Nº: 0 Data/hora: 18/09/2026 15:47:36

Nº Registro: 235969

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=979B71EC-9FE9-4716-B8E5-C7773E20092E

https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=979B71EC-9FE9-4716-B8E5-C7773E20092E

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
Este documento foi assinado por ADEMAR FIORANELLI - 18/09/2026 15:47:37 PROTOCOLO: 235969
saec Serviço de Atendimento