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 **239.140** | ficha **01**

CNM: 124594.2.0239140-96

São Paulo, **13 de maio de 2024**

IMÓVEL: **APARTAMENTO** nº 420, localizado no 4º pavimento da torre "3" 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 26,430m², área comum coberta de 8,049m², área total coberta de 34,479m², área comum descoberta de 2,640m² e fração ideal no solo de 0,000906.

CONTRIBUINTE: nº 138.349.0020-5 (área maior).

PROPRIETÁRIO: **ANTONIO MANOEL DUARTE**, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de cozinha, RG nº 525866425-SSP/SP e CPF/ME nº 054.075.654-71, residente e domiciliado nesta Capital, na rua Silvio Barbini nº 285, ap. 51.

REGISTRO ANTERIOR: R. 1558 (15/08/2023) da matrícula nº 207.522, aberta em 26/11/2020.

selo: 124594311YT001089556WH24I

A(O) escrevente:- *Cristiano Floriano Galindo*
Escrevente Autorizado

Av. 01, em 13 de maio de 2024- (PRENOTAÇÃO nº 555.730 de 12/04/2024).

a) Conforme registro feito sob o nº 1559, em data de 15/08/2023, na matrícula nº 207.522, desta serventia, o imóvel matriculado foi **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE** em caráter resolúvel 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$100.856,49 (cem mil, oitocentos e cinquenta e seis reais e quarenta e nove centavos), pagável na forma constante do título.

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

selo: 124594331CM001089557MB24E

(continua no verso)

https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=A109BBB3-1B2A-4013-8C73-A5DEBBDFAB6F

Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br
Este documento foi assinado por 1 pessoa: ADEMAR FIORANELLI - 22/09/2026 16:19:50 PROTOCOLO: 239140
saec Serviço de Atendimento

matrícula 239.140 | ficha 01 verso | CNM: 124594.2.0239140-96

A(O) escrevente:- _____ *Cristiano Floriano Galindo* Escrevente Autorizado

Av. 02, em 13 de maio de 2024- (PRENOTAÇÃO nº 555.730 de 12/04/2024).

Matrícula aberta nesta data, nos termos do instrumento particular de 10/04/2024, que originou o registro da instituição condominial.

selo: 124594331AD001089558LF24I

A(O) escrevente:- _____ *Cristiano Floriano Galindo* Escrevente Autorizado

Av. 03, em 13 de maio de 2024- (PRENOTAÇÃO nº 555.730 de 12/04/2024).

Pelo instrumento particular de 10/04/2024, procede-se a presente averbação para constar que, o imóvel matriculado foi enquadrado na tipologia **HMP – Habitação de Mercado Popular**, que deverão ser comercializadas nos termos do artigo 46, da Lei Municipal n. 16.050/2014, em conformidade com o art. 2º § 1º do Decreto Municipal n. 59.885/20.

selo: 124594331DW001089559BY24Y

A(O) escrevente:- _____ *Cristiano Floriano Galindo* Escrevente Autorizado

Av. 04, em 24 de abril de 2025- (PRENOTAÇÃO nº 591.619 de 10/04/2025).

Da Certidão expedida em 10/04/2025, pelo D. Juízo de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional - Itaquera, desta Capital, extraída da Ação de Execução Civil ***(processo nº 1012268-14.2024.8.26.0007)***, na qual figuram como **exequente**: **BARTIRA INCORPORADORA LTDA**, inscrito no CNPJ/MF nº 28.032.253/0001-66; e como **executado**: **ANTONIO MANOEL DUARTE**, já qualificado, verifica-se que ***os direitos*** que o ***devedor fiduciante*** e ***executado exerce sobre a propriedade resolúvel do imóvel matriculado***, foram **PENHORADOS**. Sendo de R$37.288,71 (trinta e sete mil, duzentos e oitenta e oito reais e setenta e um centavos), o valor da dívida, tendo sido nomeado depositário, o executado **ANTONIO MANOEL DUARTE**.

selo: 124594331YL001314122GB25B

(continua na ficha 02)

https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=A109BBB3-1B2A-4013-8C73-A5DEBBDFAB6F

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

saec Serviço de Atendimento

Este documento foi assinado por 1005 ADEMAR FIORANELLI - 22/09/2026 16:19:50 PROTOCOLO: 239140

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

matrícula 239.140 | ficha 02

CNM: 124594.2.0239140-96

São Paulo, 24 de abril de 2025

A(O) escrevente:- Clayton N. Vasconcellos ESCR. AUTORIZADO.

Av. 05, em 18 de setembro de 2026- (PRENOTAÇÃO nº 598.320 de 12/06/2025).

À vista dos requerimentos de 12/06/2025, 25/08/2025, 08/09/2025, 05/12/2025 e 20/08/2026, e da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026, expedida pela Prefeitura desta Capital em 10/09/2026, faço constar que o imóvel matriculado é lançado individualmente pela mesma Prefeitura ***por meio do contribuinte nº 138.349.0690-4.***

selo: 124594331CI001673074AJ26P

A(O) escrevente:- *Paula Cristina S. Morais* Escrevente Autorizada.

Av. 06, em 18 de setembro de 2026- (PRENOTAÇÃO nº 598.320 de 12/06/2025).

Pelos requerimentos de 12/06/2025, 25/08/2025, 08/09/2025, 05/12/2025 e 20/08/2026, firmados pela fiduciária credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, e à vista da regular notificação feita ao fiduciante devedor **ANTONIO MANOEL DUARTE**, 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$206.751,34 (duzentos e seis mil, setecentos e cinquenta e um reais e trinta e quatro centavos). Domínio este ainda sujeito ao cumprimento do disposto no art. 27 §§ 1º, 2º, 5º e 6º da Lei 9.514/97.

selo: 124594331NS001673075AU264

A(O) escrevente:- *Paula Cristina S. Morais* Escrevente Autorizada.

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

https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=A109BBB3-1B2A-4013-8C73-A5DEBBDFAB6F

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

Este documento foi assinado por 106.ADEMAR FIORANELLI - 22/09/2026 16:19:50 PROTOCOLO: 239140

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/

https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=A109BBB3-1B2A-4013-8C73-A5DEBBDFAB6F

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
Este documento foi assinado por 10.106.40EMAR FIORANELLI - 22/09/2026 16:19:50 PROTOCOLO: 239140

saec
Serviço de Atendimento

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação (A109BBB3-1B2A-4013-8C73-A5DEBBDFAB6F)

PROTOCOLO Nº: 0 Data/hora: 22/09/2026 16:19:49

Nº Registro: 239140

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=A109BBB3-1B2A-4013-8C73-A5DEBBDFAB6F

https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=A109BBB3-1B2A-4013-8C73-A5DEBBDFAB6F

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

saec
Serviço de Atendimento

Este documento foi assinado por ADEMAR FIORANELLI - 22/09/2026 16:19:50 PROTOCOLO: 239140