



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

239.054

ficha

01

CNM: 124594.2.0239054-63

São Paulo,

13 de maio de 2024

IMÓVEL: **APARTAMENTO** nº 103, localizado no 1º 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).

PROPRIETÁRIA: **JULIANA LIMA TEIXEIRA**, brasileira, solteira, maior, promotora de vendas, RG nº 381480185-SSP/SP e CPF/MF nº 410.175.748-80, residente e domiciliada nesta Capital, na rua Salvador de Oliveira, nº 43

REGISTRO ANTERIOR: R. 722 (15/02/2022) da matrícula nº 207.522, aberta em 26/11/2020.

selo: 124594311CO001089094PI24A

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 723, em data de 15/02/2022, 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\$71.804,62 (setenta e um mil, oitocentos e quatro reais e sessenta e dois centavos), pagável na forma constante do título.

b) Da averbação feita sob o nº 928 em data de 05/07/2022, na matrícula nº 207.522, desta serventia, consta a existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Confissão/Composição de Dívida, distribuída no dia 13/05/2022 e admitida em Juízo, na qual figuram como **exequente:** **BARTIRA INCORPORADORA LTDA**, CNPJ/MF nº 28.032.253/0001-66, NIRE nº 35235035989, com sede nesta Capital, na avenida República do Líbano, nº 1.921, e como **executada:** a proprietária condicional e devedora fiduciante: **JULIANA LIMA TEIXEIRA**, qualificada no R.722, cujo valor da causa é R\$52.793,02 (cinquenta e dois mil, setecentos e noventa e três reais e dois centavos).

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

(continua no verso)



matrícula

239.054

ficha

01

verso

CNM: 124594.2.0239054-63

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: 124594331HH001089095CB24T

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: 124594331DH001089096KJ24A

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: 124594331JA001089097WC245

A(O) escrevente:-

Cristiano Floriano Galindo
Escrevente Autorizado

Av. 04, em 13 de agosto de 2025- (PRENOTAÇÃO nº 587.347 de 25/02/2025).

À vista dos requerimentos de 24/02/2025 e 18/07/2025, e da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025, expedida pela Prefeitura desta Capital em 01/08/2025, faço constar que o imóvel matriculado é lançado individualmente pela
(continua na ficha 02)



LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DE SÃO PAULO - CNS - 12459-4

matrícula

239.054

ficha

02

CNM: 124594.2.0239054-63

13 de agosto de 2025

São Paulo,

mesma Prefeitura através do contribuinte nº 138.349.0604-1.

selo: 124594331NW001400307SB253

Andréia Zaramella
Escrevente Autorizada

A(O) escrevente:-

Av. 05, em 13 de agosto de 2025- (PRENOTAÇÃO nº 587.347 de 25/02/2025).

Pelos requerimentos de 24/02/2025 e 18/07/2025, firmados pela fiduciária credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, já qualificada, e à vista da regular notificação feita à fiduciante devedora **JULIANA LIMA TEIXEIRA**, 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 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\$ 209.411,95 (duzentos e nove mil, quatrocentos e onze reais e noventa e cinco centavos). Domínio este ainda sujeito ao cumprimento do disposto no art. 27 §§ 1º, 2º, 5º e 6º da Lei 9.514/97.

selo: 124594331UM001400308AU25C

Andréia Zaramella
Escrevente Autorizada

A(O) escrevente:-



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, antes da realização de qualquer negócio jurídico, tendo em vista a ocorrência da possibilidade de cancelamento da indisponibilidade."

São Paulo, DT_GUIA_EXTENSO

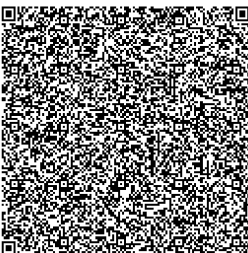
Assinado digitalmente

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 (F5C8647F-B2EE-4D66-9706-FDC3945D0636)

PROTOCOLO Nº: 0 Data/hora: 15/08/2025 13:33:57

Nº Registro: 239054

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=F5C8647F-B2EE-4D66-9706-FDC3945D0636>

<https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=F5C8647F-B2EE-4D66-9706-FDC3945D0636>

saec

Serviço de Atendimento

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

Este documento foi assinado por: ADEMAR FIORANELLI - 15/08/2025 13:33:58 PROTOCOLO: 239054