



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 - CNR - 12459-4

Matrícula **239.256**

Ficha **01**

CNM: 124594.2.0239256-39  
São Paulo, 13 de maio de 2024

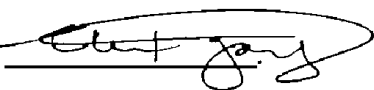
**IMÓVEL:** APARTAMENTO nº 921, localizado no 9º pavimento da torre "3" integrante do empreendimento denominado "FIT CASA ESTAÇÃO JOSÉ BONIFÁCIO", situado na avenida Nagib Farah Maluf, nº 2 100 e rua Agostinho Delgado de Arouche, nºs 200 e 250, em **GUAIANAZES**, com a área privativa coberta de 26,430m², 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:** VAGNO RIBEIRO DOS SANTOS, brasileiro, solteiro, maior, chefe de cozinha, RG nº 564377089-SSP/SP e CPF/MF nº 773 359 963-68, residente e domiciliado em Osasco, deste Estado, na rua Rocha Pombo, nº 38

**REGISTRO ANTERIOR:** R 1800 (19/12/2023) da matrícula nº 207 522, aberta em 26/11/2020

selo 124594311AW001090136RU24N

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 1801, em data de 19/12/2023, 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\$177 984,14 (cento e setenta e sete mil, novecentos e oitenta e quatro reais e quatorze 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 124594331YD001090137LB24W

(continua no verso)



matrícula

239.256

ficha

01

CNM: 124594 2 0239256-39

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 124594331JC001090138NC24L

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 124594331PY001090139XN24O

A(O) escrevente -

*Cristiano Floriano Galindo*  
Escrevente Autorizado

**Av. 04, em 29 de dezembro de 2025-** (PRENOTAÇÃO nº 598 323 de 12/06/2025)

À vista dos requerimentos de 12/06/2025, 21/08/2025, 08/09/2025 e 28/11/2025, e da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025 expedida pela Prefeitura desta Capital em 16/12/2025, faço constar que o imóvel matriculado é lançado individualmente pela mesma Prefeitura **por meio do contribuinte nº 138.349.0806-0,**

selo 124594331UM001499714WO25A

A(O) escrevente -

*Andréia Zaramella*  
Escrevente Autorizada

(continua na ficha 02)

https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=41B4383F-4A84-46FF-9291-72D357A50042

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

saec  
Serviço de Atendimento  
Este documento foi assinado por ADENMAR FIORANELLI - 06/01/2026 15:02:47 PROTOCOLO: 239256



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

matrícula

239.256

ficha

02

CNM: 124594 2.0239256-39

São Paulo, 29 de dezembro de 2025

Av. 05, em 29 de dezembro de 2025- (PRENOTAÇÃO nº 598 323 de 12/06/2025)

Pelos requerimentos de 12/06/2025, 21/08/2025, 08/09/2025 e 28/11/2025, firmados pela fiduciária credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, e à vista da regular notificação feita ao fiduciante devedor VAGNO RIBEIRO DOS SANTOS, 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\$239 847,59 (duzentos e trinta e nove mil, oitocentos e quarenta e sete reais e cinquenta e nove centavos). Domínio este ainda sujeito ao cumprimento do disposto no art. 27 §§ 1º, 2º, 5º e 6º da Lei 9 514/97

selo 124594331XP001499715RG25L

Andréia Zaramella  
Escrevente Autorizada

A(O) escrevente -

“ FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRICULA ”



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 de 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 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 pertence 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/CNPI 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 (41B4383F-4A84-46FF-9291-72D357A50042)

PROTOCOLO Nº: 0 Data/hora: 06/01/2026 15:02:47

Nº Registro: 239256

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=41B4383F-4A84-46FF-9291-72D357A50042>

<https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=41B4383F-4A84-46FF-9291-72D357A50042>

**saec**

Serviço de Atendimento

Este documento foi assinado por ADEMAR FIORANELLI - 06/01/2026 15:02:47 PROTOCOLO: 239256

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