



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

matrícula

112.503

ficha

1

São Paulo, 04 de NOVEMBRO de 1.999.

IMÓVEL: APARTAMENTO Tipo nº 103, localizado no 10º andar do EDIFÍCIO SAN FRANCISCO, situado na rua Cuiabá nº 353, no 33º SUBDISTRITO-ALTO DA MOÓCA, com a área real privativa de 78,84m², a área real comum de 66,87m², a área real total de 145,71m², e fração ideal no terreno de 1,3346%. A esse apartamento caberá o direito de uso de DUAS VAGAS indeterminadas na garagem do empreendimento.

CONTRIBUINTE: 032.009.0113-6 (área maior).

PROPRIETÁRIA: ACH - ENGENHARIA E CONSTRUTORA LTDA., com sede nesta Capital, na Avenida Ibirapuera nº 1.168, CNPJ/MF sob nº 52.518.693/0001-02.

REGISTRO ANTERIOR: R. 03 (09/07/1996) da matrícula nº 40.615, R. 04 (04/07/1996) da matrícula nº 43.022, e matrícula nº 103.977 (12/03/1997), todas desta Serventia.

Ademar Fioranelli
OFICIAL

R. 01, em 04 de NOVEMBRO de 1.999.

Pelo instrumento particular de 15/10/1999, na forma da lei 4.380/64, a proprietária acima qualificada, **TRANSMITIU** por **VENDA** feita a MARCO ANTÔNIO ALVIM DE OLIVEIRA, brasileiro, solteiro, maior, médico, RG nº M-3381739/MG, CIC/MF nº 751.402.256-20, residente e domiciliado nesta Capital, na rua Jatobás nº 77, ap. 94, o **IMÓVEL** pelo valor de R\$133.701,17 (cento e trinta e três mil, setecentos e um reais e dezessete Centavos).

Élio L. G. Pereira
ESCRITURANTE

Ademar Fioranelli
OFICIAL

R. 02, em 04 de NOVEMBRO de 1.999.

Pelo instrumento particular de 15/10/1999, na forma da lei 4.380/64, o adquirente do R. 01, **DEU** ao BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A., com sede nesta Capital, na Avenida Paulista nº 1.000, 16º andar, CNPJ/MF nº 60.942.638/0001-73, em **HIPOTECA**, o imóvel para garantia da dívida de R\$90.000,00, que será paga no prazo de 120 meses, em prestações mensais, calculadas pelo sistema de amortização - Tabela Price, correspondendo a primeira na data do título, a R\$1.340,81, nelas incluídos amortização, juros e demais encargos constantes do instrumento, vencendo-se primeira em 15/11/1999, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes. Juntamente com o pagamento da última prestação do prazo

(continua no verso)



matrícula

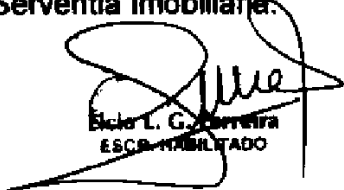
112.503

ficha

1

verso

referido no título, o devedor deverá resgatar eventual saldo devedor naquela data existente, sem o que não serão consideradas extintas as obrigações ora assumidas. As prestações, inclusive a primeira, os prêmios dos seguros e o saldo devedor terão seus valores atualizados monetariamente, na forma constante do instrumento. JUROS: a taxa nominal 11,387% e efetiva de 12,000% ao ano. Avaliação do IMÓVEL: R\$130.000,00 (cento e trinta mil reais). As demais cláusulas e condições pactuadas pelos contratantes, constam do aludido instrumento arquivado nesta Serventia Imobiliária.

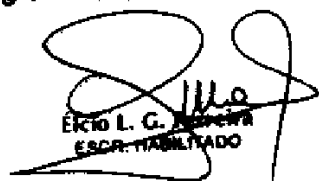

Elio L. G. Pereira
ESCR. HABILITADO



Ademir Fioranelli
OFICIAL

Av. 03, em 17 de MAIO de 2001.

Pelo instrumento particular de 02/04/2001, o BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A, na qualidade de credor hipotecário, AUTORIZOU o CANCELAMENTO da hipoteca registrada sob o nº 02 nesta matrícula.

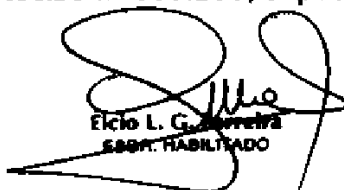

Elio L. G. Pereira
ESCR. HABILITADO



Ademir Fioranelli
OFICIAL

Av. 04, em 17 de MAIO de 2001.

Pela escritura de 23/04/2001 (livro 315, pág. 091), do 4º Tabelião de Notas da Cidade e Comarca de São Caetano do Sul, deste Estado, foi autorizada a presente averbação para constar que o imóvel matriculado, acha-se lançado individualmente pela PMSP, através do CONTRIBUINTE nº 032.009.0156-1, conforme prova o Aviso-Recibo nº 068.258, expedido pela mesma Prefeitura, para o exercício de 2.001


Elio L. G. Pereira
ESCR. HABILITADO



Ademir Fioranelli
OFICIAL

R. 05, em 17 de MAIO de 2001.

Pela escritura de 23/04/2001 (livro 315, pág. 091), do 4º Tabelião de Notas da Cidade e Comarca de São Caetano do Sul, deste Estado, MARCO ANTÔNIO ALVIM DE OLIVEIRA, já qualificado, representado por seu procurador PAULO YOGUI, brasileiro, casado, corretor de imóveis, RG nº 1.533.221-SSP/SP e CPF/MF nº 007.911.808-91, residente e domiciliado nesta Capital, na rua Ministro Salgado Filho nº 453, nos termos da procuração lavrada nas notas do título, aos 27/03/2001, no livro 313, à pág. 132,

(continua na ficha 2)



LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

112.503

ficha

2

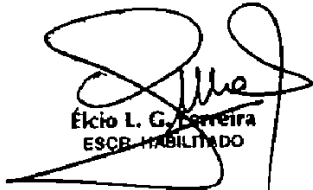
7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO

17 de MAIO de 2001.

São Paulo,

(continuação da matrícula nº 112.503)

VENDEU a RODNEI YOGUI, brasileiro, solteiro, maior, cirurgião dentista, RG nº 18.756.064-SSP/SP e CPF/MF nº 175.694.318-47, residente e domiciliado nesta Capital, na rua Ministro Salgado Filho nº 453, o imóvel pelo valor de R\$90.000,00 (noventa mil reais).


Élio L. G. Carneira
ESCR. HABILITADO



Ademar Fioranelli
OFICIAL

Av. 06, em 22 de janeiro de 2024- (PRENOTAÇÃO nº 545.252 de 21/12/2023).

Pelo instrumento particular de 15/12/2023, na forma das leis nºs 4.380/64 e 9.514/97, e da certidão de casamento fornecida pelo Oficial de Registro Civil do 33º Tabelião de Notas, desta Capital, em 18/12/2023, extraída do termo nº 5.812, lavrado às fls.030, do livro B-042, faço constar a alteração do estado civil de RODNEI YOGUI, já qualificado, em virtude de haver contraído matrimônio sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, em 02/04/2016, com ELEN FLEMING, brasileira, coordenadora de gestão de pessoas, CNH 03999822850-DETRAN/SP e CPF/ME nº 334.552.858-48, continuando eles com os mesmo nomes.

selo: 124594331JT001020263VR24K

A(O) escrevente: 
Thais Menezes de Moraes
Escrevente Autorizada

R. 07, em 22 de janeiro de 2024- (PRENOTAÇÃO nº 545.252 de 21/12/2023).

Pelo instrumento particular de 15/12/2023, na forma das leis nºs 4.380/64 e 9.514/97, RODNEI YOGUI, odontólogo, assistido de sua mulher ELEN FLEMING, já qualificados, atualmente residente e domiciliado nesta Capital, na rua Darnilo Martins Pereira, nº 55, ap. 103, Bloco A, **VENDEU** à FRANCELIA ROSSATTO STEFANELLO, brasileira, solteira, maior, engenheira, RG nº 536093854-SSP/SP e CPF/ME nº 972.496.701-82, residente e domiciliada nesta Capital, na rua Cuiabá, nº 353, ap. 173, o imóvel pelo valor de R\$560.000,00 (quinhentos e sessenta mil reais), sendo R\$112.000,00 através de recursos próprios.

selo: 124594321AL001020264AS24U

(continua no verso)



matrícula
112.503

ficha
02

CNM: 124594.2.0112503-58

verso

Thais Meneses de Moraes
Escrevente Autorizada

A(O) escrevente:-

R. 08, em 22 de janeiro de 2024- (PRENOTAÇÃO nº 545.252 de 21/12/2023).

Pelo instrumento particular de 15/12/2023, na forma das leis nºs 4.380/64 e 9.514/97, **FRANCIELI ROSSATTO STEFANELLO**, solteira, maior, já qualificada, **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\$448.000,00 (quatrocentos e quarenta e oito mil reais), a ser paga por meio de 420 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 21/01/2024 no valor de R\$4.846,34. 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\$560.000,00 (quinhentos e sessenta mil reais).

selo: 124594321PP001020265YY24T

Thais Meneses de Moraes
Escrevente Autorizada

A(O) escrevente:-

Av. 09, em 22 de janeiro de 2024- (PRENOTAÇÃO nº 545.252 de 21/12/2023).

Nos termos do artigo 18º da Lei nº 10.931/2004, procedo a presente averbação para constar que em data de 15/12/2023, foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário Integral nº 1.4444.2221688-0, série 1223, sob a forma cartular no valor de R\$448.000,00 (quatrocentos e quarenta e oito mil reais), representando o crédito constante da Alienação Fiduciária que dá notícia o R.08.

selo: 124594331NJ001020266PI244

Thais Meneses de Moraes
Escrevente Autorizada

A(O) escrevente:-

(continua na ficha 03)



LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DE SÃO PAULO - CNS - 12459-4

matrícula

112.503

ficha

03

CNM: 124594.2.0112503-58

13 de agosto de 2025

São Paulo,

Av. 10, em 13 de agosto de 2025- (PRENOTAÇÃO nº 590.198 de 27/03/2025).

Pelos requerimentos de 27/03/2025, 07/07/2025 e 25/07/2025, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, já qualificada, credora fiduciária e custodiante, autorizou o cancelamento da cédula de crédito imobiliário, averbada sob nº 09, 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: 124594331XR001400315ND25S

Andréia Zaramella
Escrevente Autorizada

A(O) escrevente:-

Av. 11, em 13 de agosto de 2025- (PRENOTAÇÃO nº 590.198 de 27/03/2025).

Pelos requerimentos de 27/03/2025, 07/07/2025 e 25/07/2025, firmados pela fiduciária credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, já qualificada, e à vista da regular notificação feita à fiduciante devedora **FRANCIELI ROSSATTO STEFANELLO**, 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\$568.636,29 (quinhentos e sessenta e oito mil, seiscentos e trinta e seis reais e vinte 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: 124594331JB001400316GK25Q

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

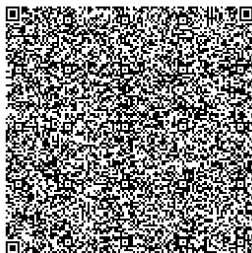
Assinado digitalmente

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 (347CF838-877F-459C-B382-1F09E75C3FAB)

PROTOCOLO Nº: 0 Data/hora: 15/08/2025 13:35:26

Nº Registro: 112503

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=347CF838-877F-459C-B382-1F09E75C3FAB>

<https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=347CF838-877F-459C-B382-1F09E75C3FAB>

saec

Serviço de Atendimento

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

Este documento foi assinado por: ADEMAR FIORANELLI - 15/08/2025 13:35:26 PROTOCOLO: 112503