



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

198.034

ficha

01

São Paulo, 01 de outubro de 2018

IMÓVEL: PRÉDIO E TERRENO situados na rua Marcelo Homem de Melo nº 109, fundos com a travessa Túlio Bovolenta, no **BELENZINHO**, com a seguinte descrição: inicia-se no ponto 01, distando 78,51m da esquina formada pela rua Marcelo Homem de Melo com a rua Tobias Barreto, deste ponto segue no alinhamento da rua Marcelo Homem de Melo por uma distância de 7,31m até encontrar o ponto 02; onde deflete a direita com um ângulo interno de 91°33'58", seguindo em linha reta em confrontação à esquerda com o imóvel situado na rua Marcelo Homem de Melo, nº 99, por uma distância de 23,05m até encontrar o ponto 03; deste deflete à direita com um ângulo interno de 87°39'20", seguindo em linha reta em confrontação aos fundos com a via pública denominada travessa Túlio Bovolenta, por uma distância de 7,32m até encontrar o ponto 04; deste deflete à direita com um ângulo interno de 92°20'40", seguindo em linha reta em confrontação à direita com o imóvel situado na rua Marcelo Homem de Melo, nº 113 por uma distância de 22,95m até encontrar o ponto 01, ponto inicial da descrição, encerrando o perímetro com ângulo interno de 88°26'02" e perfazendo uma área total de 168,13m².

CONTRIBUINTE: 029.069.0021-4.

PROPRIETÁRIO: JOSE ARCESENIO JUNIOR, português, casado, proprietário, residente e domiciliado nesta Capital na rua Marcelo Homem de Melo nº 09.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 27.770 (05/11/1943) desta Serventia.

Marcus Vinicius S. Brito
ESCR. AUTORIZADO

A(O) escrevente:-

R. 01, em 01 de outubro de 2018- (PRENOTAÇÃO nº 416.239 de 19/09/2018).

Da Sentença proferida pelo Juízo de Direito da 2ª Vara de Registros Públicos do Foro Central Cível, desta Capital, em data de 14/06/2018, transitada em julgado em 31/07/2018, nos Autos da Ação de Usucapião (Processo nº 0122153-22.2006.8.26.0100) requerida por: YVONE RODRIGUES DE CARVALHO, brasileira, separada, RG nº 3.644.538-1-SSP/SP e CPF/MF 771.212.448-53, residente e domiciliada nesta Capital, na rua Marcelo Homem de Melo 109, verifica-se que foi declarado o domínio do imóvel matriculado, em favor da requerente acima qualificada. Sendo de R\$344.311,00 (trezentos e quarenta e quatro mil, trezentos e onze reais), o valor atribuído nesta data pela Prefeitura desta Capital.

Marcus Vinicius S. Brito
ESCR. AUTORIZADO

A(O) escrevente:-

Av. 02, em 09 de novembro de 2021- (PRENOTAÇÃO nº 478.254 de 05/10/2021).

À vista do instrumento particular de 30/07/2021, na forma das leis nºs 4.380/64 e

(continua no verso)



matrícula

198.034

ficha

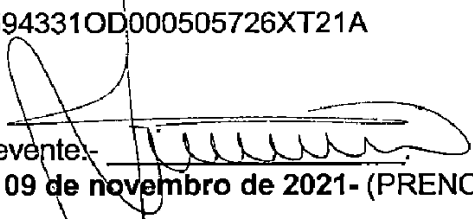
01

verso

9.514/97, e do termo de óbito nº 74.958, lavrado às fls. 282, do livro C-105, constante de certidão fornecida pelo Oficial de Registro Civil de Marília, deste Estado, em 08/10/2021, faço constar que o estado civil de **YVONE RODRIGUES DE CARVALHO**, já qualificada, passou a ser o de VIÚVA, em virtude do falecimento de seu ex-marido **JOSÉ PAULO DOS SANTOS** (com quem foi casada sob o regime da regime da comunhão parcial de bens na vigência da lei nº 6.515/77), ocorrido em 24/03/2020.

selo: 124594331OD000505726XT21A

Luiz Carlos Gouveia
Escrevente Autorizado

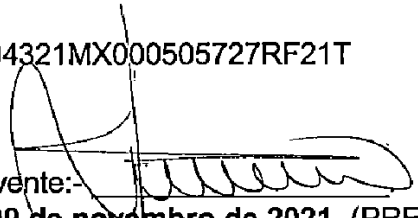
A(O) escrevente: 

R. 03, em 09 de novembro de 2021- (PRENOTAÇÃO nº 478.254 de 05/10/2021).

Pelo instrumento particular de 30/07/2021, na forma das leis nºs 4.380/64 e 9.514/97, **YVONE RODRIGUES DE CARVALHO**, viúva, aposentada, já qualificada, VENDEU a 1) **FLÁVIA APARECIDA SANTOS DA SILVA**, brasileira, divorciada, vendedora de comércio varejista e atacadista, CNH nº 03011115858-DETRAN/SP e CPF/MF nº 310.557.148-55, residente e domiciliada nesta Capital, na rua Serra da Bocaina, nº 194, ap. 247, e 2) **MANOEL SEVERINO DE SA**, brasileiro, solteiro, maior, vendedor domicílio ambulantes bancas, CNH nº 00837701620-DETRAN/SP e CPF/MF nº 172.596.518-65, residente e domiciliado em Mairiporã, deste Estado, na alameda Nascente do Sol, nº 358, o imóvel pelo valor de R\$410.000,00 (quatrocentos e dez mil reais), sendo R\$184.414,11 através de recursos próprios.

selo: 124594321MX000505727RF21T

Luiz Carlos Gouveia
Escrevente Autorizado

A(O) escrevente: 

R. 04, em 09 de novembro de 2021- (PRENOTAÇÃO nº 478.254 de 05/10/2021).

Pelo instrumento particular de 30/07/2021, na forma das leis nºs 4.380/64 e 9.514/97, **FLÁVIA APARECIDA SANTOS DA SILVA** divorciada, e **MANOEL SEVERINO DE SA**, solteiro, maior, já qualificados, ALIENARAM 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\$225.585,89 (duzentos e vinte e cinco mil, quinhentos e oitenta e cinco reais e oitenta e nove centavos), a ser paga por meio de 420 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 20/08/2021, no valor de R\$2.088,87. 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\$465.000,00 (quatrocentos e sessenta e cinco mil reais).

(continua na ficha 02)



LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

198.034

ficha

02

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

09 de novembro de 2021

São Paulo,

selo: 124594321RW000505728RM213

Luiz Carlos Gouveia
Escritor Autorizado

A(O) escrevente:-

Av. 05, em 09 de novembro de 2021- (PRENOTAÇÃO nº 478.254 de 05/10/2021).

Nos termos do artigo 18º da Lei nº 10.931/2004, procedo a presente averbação para constar que em data de 30/07/2021, foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário Integral nº 1.4444.1592967-1, série 0721, sob a forma cartular no valor de R\$225.585,89 (duzentos e vinte e cinco mil, quinhentos e oitenta e cinco reais e oitenta e nove centavos), representando o crédito constante da Alienação Fiduciária que dá notícia o R.04.

selo: 124594331BX000505729PW21D

Luiz Carlos Gouveia
Escritor Autorizado

A(O) escrevente:-

Av. 06, em 05 de dezembro de 2022- (PRENOTAÇÃO nº 510.986 de 16/11/2022).

Pelo instrumento particular de 14/11/2022, na forma das leis nºs 4.380/64 e 9.514/97, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, autorizou o cancelamento da alienação fiduciária registrada sob o nº 04, bem como o cancelamento da cédula de crédito imobiliário integral, averbada sob o nº 05, retornando a plena propriedade do imóvel ao domínio dos fiduciários.

selo: 124594331HG000755045DM22K

Jessyka T. Uchoa da Silva
ESCR. AUTORIZADA

A(O) escrevente:-

R. 07, em 05 de dezembro de 2022- (PRENOTAÇÃO nº 510.986 de 16/11/2022).

Pelo instrumento particular de 14/11/2022, na forma das leis nºs 4.380/64 e 9.514/97, **FLÁVIA APARECIDA SANTOS DA SILVA**, divorciada, proprietária de estabelecimento comercial, e **MANOEL SEVERINO DE SA**, solteiro, maior, proprietário de estabelecimento comercial, já qualificados, VENDERAM a **JOAQUIM SEVERINO DE SA**, brasileiro, solteiro, maior, proprietário de estabelecimento de prestação de serviços, RG nº 243522800-SSP/SP e CPF/ME nº 172.617.308-90, residente e domiciliado nesta Capital, na avenida Pavão, nº 138, casa 02, o imóvel pelo valor de R\$538.000,00 (quinhentos e trinta e oito mil reais), sendo R\$107.600,00 através de recursos próprios.

selo: 124594321EU000755046CS221

(continua no verso)



matrícula

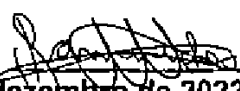
198.034

ficha

02

verso

Jessyka T. Uchoa da Silva
ESCR. AUTORIZADA

A(O) escrevente: 

R. 08, em 05 de dezembro de 2022- (PRENOTAÇÃO nº 510.986 de 16/11/2022).

Pelo instrumento particular de 14/11/2022, na forma das leis nºs 4.380/64 e 9.514/97, **JOAQUIM SEVERINO DE SA**, 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\$430.400,00 (quatrocentos e trinta mil e quatrocentos reais), a ser paga por meio de 369 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 20/12/2022, no valor de R\$4.526,16. 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\$538.000,00 (quinhentos e trinta e oito mil reais).

selo: 124594321EI000755047EI22T

Jessyka T. Uchoa da Silva
ESCR. AUTORIZADA

A(O) escrevente: 

Av. 09, em 05 de dezembro de 2022- (PRENOTAÇÃO nº 510.986 de 16/11/2022).

Nos termos do artigo 18º da Lei nº 10.931/2004, procedo a presente averbação para constar que em data de 14/11/2022, foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário Integral nº 1.4444.1965823-0, série 1122, sob a forma cartular no valor de R\$430.400,00 (quatrocentos e trinta mil e quatrocentos reais), representando o crédito constante da Alienação Fiduciária que dá notícia o R.08.

selo: 124594331WH000755048PS22U

Jessyka T. Uchoa da Silva
ESCR. AUTORIZADA

A(O) escrevente: 

Av. 10, em 27 de fevereiro de 2026- (PRENOTAÇÃO nº 610.631 de 01/10/2025).

Pelos requerimentos de 29/09/2025, 23/01/2026 e 13/02/2026, 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).

(continua na ficha 03)

saec

Serviço de Atendimento

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

Este documento foi assinado por: ADEMAR FIORANELLI - 03/03/2026 13:52:07 PROTOCOLO: 198034



**LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL**

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

matrícula -

198.034

ficha -

03

CNM: 124594.2.0198034-30

São Paulo, 27 de fevereiro de 2026

selo: 124594331CF001534753EG26T

Andréia Zaramella
Escrevente Autorizada

A(O) escrevente:-

Av. 11, em 27 de fevereiro de 2026- (PRENOTAÇÃO nº 610.631 de 01/10/2025).

Pelos requerimentos de 29/09/2025, 23/01/2026 e 13/02/2026, firmados pela fiduciária credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, e à vista da regular notificação feita ao fiduciante devedor **JOAQUIM SEVERINO DE SA**, 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 atras. Recolhido o imposto de transmissão devido, dá-se à presente para efeitos fiscais, o valor de R\$563.052,50 (quinhentos e sessenta e três mil e cinquenta e dois reais e cinquenta centavos). Domínio este ainda sujeito ao cumprimento do disposto no art. 27 §§ 1º, 2º, 5º e 6º da Lei 9.514/97.

selo: 124594331TE001534754NL269

Andréia Zaramella
Escrevente Autorizada

A(O) escrevente:-

*** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA ***



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 (E4A072B3-E580-4231-A5BF-4962C704EC42)

PROTOCOLO Nº: 0 Data/hora: 03/03/2026 13:52:07

Nº Registro: 198034

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=E4A072B3-E580-4231-A5BF-4962C704EC42>

<https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=E4A072B3-E580-4231-A5BF-4962C704EC42>

saec

Serviço de Atendimento

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

Este documento foi assinado por: ADEMAR FIORANELLI - 03/03/2026 13:52:07 PROTOCOLO: 198034