



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

matrícula

160.350

ficha

1

**7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO**

São Paulo,

16 de SETEMBRO de 2010.

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 44, localizado no 4º andar do PRÉDIO "A", integrante do empreendimento denominado "RESIDENCIAL MONET", situado na rua Professor Francisco Pinheiro nºs 1.016 e 1020, no DISTRITO DE GUAIANAZES, com a área privativa total real de 92,212m², área comum total real de 9,941m², área total real de 102,153m², área construção total de 80,537m² e fração ideal de 0,0248161.

CONTRIBUINTE: nº 115.324.0012-7/0013-5 (em maior área).

PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA MINERVA LTDA, com sede nesta Capital, na rua Evaldo Calabrez nº 235, inscrita no CNPJ/MF nº 49.092.430/0001-70.

REGISTRO ANTERIOR: R. 02 (12/08/2002) e R.16 (16/09/2010) da matrícula nº 120.317.

Antonio Carlos B. Câmara
OFICIAL SUBSTITUTO

Av. 01, em 16 de SETEMBRO de 2010 - (PRENOTAÇÃO nº 276.875 de 13/09/2010)

Matrícula aberta nesta data, nos termos do instrumento particular de 04/08/2010, que originou o registro da instituição condominial.

Antonio Carlos B. Câmara
OFICIAL SUBSTITUTO

Av. 02, em 19 de setembro de 2011- (PRENOTAÇÃO nº 296.210 de 06/09/2011).

À vista do instrumento particular de 30/08/2011, na forma das leis nºs 4.380/64, 9.514/97 e 11.977/09 e da consulta pública feita por esta serventia ao Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica da Secretaria da Receita Federal em 16/09/2011, faço constar que a proprietária, CONSTRUTORA MINERVA LTDA, está sediada atualmente na rua José Manuel da Fonseca nº 585, ap. 112-A.

Elvis C. dos Santos
ESCR. AUTORIZADO

A(O) escrevente:-

R. 03, em 19 de setembro de 2011- (PRENOTAÇÃO nº 296.210 de 06/09/2011).

Pelo instrumento particular de 30/08/2011, na forma das leis nºs 4.380/64, 9.514/97 e 11.977/09, CONSTRUTORA MINERVA LTDA, já qualificada, VENDEU a ALEXSANDER FABRI SENA, brasileiro, solteiro, maior, enfermeiro, RG nº 30.616.400-0-SSP/SP e CPF/MF nº 219.542.038-37, residente e domiciliado nesta Capital, na rua Salvador da Silva nº 36, casa 2, o imóvel pelo valor de R\$125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais), dos quais R\$19.988,57 (dezenove mil, novecentos e oitenta e oito reais e cinquenta e sete centavos) se referem à utilização dos recursos da conta vinculada ao FGTS do comprador.

(continua no verso)



matrícula

160.350

ficha

01

verso

A(O) escrevente:-

Elvis C. dos Santos
ESCR. AUTORIZADO

R. 04, em 19 de setembro de 2011 - (PRENOTAÇÃO nº 296.210 de 06/09/2011).

Pelo instrumento particular de 30/08/2011, na forma das leis nºs 4.380/64, 9.514/97 e 11.977/09, ALEXSANDER FABRI SENA, já qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel ao CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, sendo de R\$102.150,82, o valor da operação, dos quais R\$13.514,00, são provenientes de recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto e R\$88.636,82 (oitenta e oito mil, seiscentos e trinta e seis reais e oitenta e dois centavos), o valor da dívida, a ser paga por meio de 300 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 30/09/2011, no valor de R\$641,26. 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. As demais cláusulas e condições constam do título. A propriedade é transferida à credora em caráter RESOLÚVEL.

A(O) escrevente:-

Elvis C. dos Santos
ESCR. AUTORIZADO

Av. 05, em 13 de janeiro de 2015- (PRENOTAÇÃO nº 353.806 de 06/01/2015).

À vista do instrumento particular de 23/12/2014 na forma das leis nºs 4.380/64 e 9.514/97, das informações obtidas no centro de processamento de dados desta serventia, autorizado pelo Tribunal de Justiça no convênio efetuado com a Prefeitura da Capital de São Paulo e da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, expedida pela Prefeitura desta Capital, em 13/01/2014, faço constar que o imóvel matriculado, **acha-se lançado individualmente pela mesma prefeitura, através do contribuinte nº 115.324.0085-2.**

A(O) escrevente:-

Cláudio D. F. da Silva
ESCR. AUTORIZADO

Av. 06, em 13 de janeiro de 2015- (PRENOTAÇÃO nº 353.806 de 06/01/2015).

Pelo instrumento particular de 23/12/2014, 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, nesta matrícula, retornando a plena propriedade do imóvel ao domínio do fiduciante.

A(O) escrevente:-

Cláudio D. F. da Silva
ESCR. AUTORIZADO

(continua na ficha 02)

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO - CNS - 12459-4

matrícula

160.350

ficha

02

São Paulo,

13 de janeiro de 2015

R. 07, em 13 de janeiro de 2015- (PRENOTAÇÃO nº 353.806 de 06/01/2015).

Pelo instrumento particular de 23/12/2014, na forma das leis nºs 4.380/64 e 9.514/97, ALEXSANDER FABRI SENA, solteiro, maior, já qualificado, atualmente residente na rua Professor Francisco Pinheiro nº 1.030, ap. 44, Bl. 1, Vila Princesa Isabel, **VENDEU** a MARCELO NUNES XAVIER, brasileiro, supervisor, RG nº 29.485.078-8-SSP/SP e CPF/MF nº 295.214.558-02 e sua mulher EDIANI CELINA DE CARVALHO NUNES, brasileira, auxiliar de escritório e assemelhados, RG nº 40.289.498-4-SSP/SP e CPF/MF nº 327.383.578-81, casados sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Edson Danillo Dotto nº 166, ap. 12-C, o **imóvel** pelo valor de R\$173.000,00 (cento e setenta e três mil reais), dos quais R\$13.027,00 (treze mil, vinte e sete reais), se referem à utilização dos recursos das contas vinculadas ao FGTS dos compradores.

A(O) escrevente:-

Cláudio D. F. da Silva
ESCR. AUTORIZADO**R. 08, em 13 de janeiro de 2015-** (PRENOTAÇÃO nº 353.806 de 06/01/2015).

Pelo instrumento particular de 23/12/2014, na forma das leis nºs 4.380/64 e 9.514/97, MARCELO NUNES XAVIER e sua mulher EDIANI CELINA DE CARVALHO NUNES, já qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o **imóvel** à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, para garantia da dívida de R\$155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais), a ser paga por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 23/01/2015 no valor de R\$2.632,20. 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.

A(O) escrevente:-

Cláudio D. F. da Silva
ESCR. AUTORIZADO**Av. 09, em 13 de janeiro de 2015-** (PRENOTAÇÃO nº 353.806 de 06/01/2015).

Nos termos do artigo 18º da Lei nº 10.931/2004, procedo a presente averbação para constar que em data de 23/12/2014, foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário Integral nº 1.4444.0767198-9, série 1214, sob a forma cartular no valor de R\$155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais), representando o crédito constante da Alienação Fiduciária que dá notícia o R. 07.

A(O) escrevente:-

Cláudio D. F. da Silva
ESCR. AUTORIZADO

(continua no verso)



matrícula

160.350

ficha

02

verso

CNM: 124594.2.0160350-77

Av. 10, em 17 de março de 2026- (PRENOTAÇÃO nº 595.945 de 21/05/2025).

Pelos requerimentos de 21/05/2025, 10/02/2026 e 03/03/2026, 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).

selo: 124594331OW001545253UG26E

Tatiana Martins da Silva
ESCR. AUTORIZADA

A(O) escrevente:- *[assinatura]*

Av. 11, em 17 de março de 2026- (PRENOTAÇÃO nº 595.945 de 21/05/2025).

Pelos requerimentos de 21/05/2025, 10/02/2026 e 03/03/2026, firmados pela fiduciária credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, e à vista da regular notificação feita aos fiduciantes devedores **MARCELO NUNES XAVIER** e sua mulher **EDIANI CELINA DE CARVALHO NUNES**, já qualificados, 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 os fiduciantes devedores tenham 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\$243.044,00 (duzentos e quarenta e três mil e quarenta e quatro reais). Domínio este ainda sujeito ao cumprimento do disposto no art. 27 §§ 1º, 2º, 5º e 6º da Lei 9.514/97.

selo: 124594331VJ001545254VM26X

Tatiana Martins da Silva
ESCR. AUTORIZADA

A(O) escrevente:- *[assinatura]*

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

*** IMPRESSO POR: BOT ***

V



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 (23C45EEA-A88E-4378-B804-670397B18AA5)

PROTOCOLO Nº: 0 Data/hora: 20/03/2026 07:14:36

Nº Registro: 160350

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=23C45EEA-A88E-4378-B804-670397B18AA5>

<https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=23C45EEA-A88E-4378-B804-670397B18AA5>

saec

Serviço de Atendimento

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

Este documento foi assinado por: ADEMAR FIORANELLI - 20/03/2026 07:14:36 PROTOCOLO: 160350