



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 reprográfica, 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

185.740

ficha

01

13 de julho de 2016.

São Paulo,

IMÓVEL: RESIDÊNCIA nº 92, do empreendimento denominado "RESIDENCIAL DO VALLE", situado na rua Manuel Álvares Pimentel nº 629, no DISTRITO DE GUAIANAZES, com a área privativa de 48,766m², uma área comum de divisão proporcional de 40,21m², perfazendo uma área total construída de 88,976m², correspondendo-lhe a fração ideal no todo do condomínio igual a 0,004913, com terreno de utilização exclusiva medindo 3,60m de frente, mesma metragem nos fundos e 8,50m da frente aos fundos de ambos os lados, encerrando uma área total de 30,60m².

CONTRIBUINTE: nº 193.118.0002-2 (área maior).

PROPRIETÁRIA: JOMMAG INC CONSTRUTORA LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 49.331.663/0001-88, com sede em Santo André, deste Estado, na rua Porto Alegre nº 145.

REGISTRO ANTERIOR: R. 10 (16/07/2012) da matrícula nº 14.807, aberta em 26/09/1978.

A (O) escrevente:-

Av. 01, em 13 de julho de 2016.

Antonio Carlos B. Câmara
OFICIAL SUBSTITUTO

Conforme averbação feita sob o n. 14, na matrícula n. 14.807, em 16/06/2014, o empreendimento imobiliário "RESIDENCIAL DO VALLE", está submetido ao regime de afetação previsto nos artigos 31-A a 31-E da Lei n. 4591/64.

A (O) escrevente:-

Av. 02, em 13 de julho de 2016 - (PRENOTAÇÃO nº 378.121 de 29/06/2016).

Antonio Carlos B. Câmara
OFICIAL SUBSTITUTO

Matrícula aberta nesta data, nos termos do instrumento particular de 28 de junho de 2016, que originou o registro da instituição condominial.

A (O) escrevente:-

Av. 03, em 19 de novembro de 2018- (PRENOTAÇÃO nº 418.596 de 05/11/2018)

Antonio Carlos B. Câmara
OFICIAL SUBSTITUTO

À vista do requerimento firmado em 05/11/2018 e do reexame do memorial de incorporação retificado averbado sob o n. 13 e do instrumento de especificação de condomínio registrado sob o nº 18, na matrícula nº 14.807, referente ao empreendimento denominado "Condomínio Residencial do Valle", do qual faz parte a residência matriculada, procede-se a presente averbação, na forma prevista no art. 213, I, "a", da Lei n. 6015/73, para constar que, a referida residência possui a área privativa de 50,6948m², a área comum de divisão proporcional igual a 41,8052m², perfazendo a área total construída de 92,5m², correspondendo-lhe a fração ideal do
(continua no verso)



matrícula

185.740

ficha

01

verso

condomínio igual a 0,005108, e não como constou da abertura desta matrícula, que neste particular fica retificada, permanecendo inalterados os demais elementos descritivos.

Antonio Carlos B. Câmara
OFICIAL SUBSTITUTO

A(O) escrevente:-

Av. 04, em 20 de maio de 2019- (PRENOTAÇÃO nº 427.089 de 09/05/2019).

À vista do instrumento particular de 07/05/2019, na forma das leis nº 4.380/64, 9.514/97 e 11.977/09, e da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, expedida pela Prefeitura desta Capital, em 20/05/2019, faço constar que o imóvel matriculado, é lançado individualmente pela mesma Prefeitura, **através do contribuinte nº 193.118.0149-5.**

selo: 124594331RS000101004MX195

Fernanda S. Marinho
ESCR. AUTORIZADA

A(O) escrevente:-

R. 05, em 20 de maio de 2019- (PRENOTAÇÃO nº 427.089 de 09/05/2019).

Pelo instrumento particular de 07/05/2019, na forma das leis nº 4.380/64, 9.514/97 e 11.977/09, a **JOMMAG INC CONSTRUTORA LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **PATRÍCIA NOGUEIRA**, brasileira, professora, RG nº 30.040.014-7-SSP/SP e CPF/MF nº 292.231.098-17 e seu marido **SINÉZIO MENEZES DOS SANTOS**, brasileiro, metalúrgico e siderúrgico, RG nº 27.404.924-7-SSP/SP e CPF/MF nº 198.515.208-88, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Manuel Álvares Pimentel, nº 629, casa 92, bloco 05, o **imóvel** pelo valor de R\$235.000,00 (duzentos e trinta e cinco mil reais), dos quais R\$7.966,63 (sete mil, novecentos e sessenta e seis reais e sessenta e três centavos) se referem à utilização dos recursos das contas vinculadas ao FGTS dos compradores.

selo: 124594321BY000101005SX19Q

Fernanda S. Marinho
ESCR. AUTORIZADA

A(O) escrevente:-

R. 06, em 20 de maio de 2019- (PRENOTAÇÃO nº 427.089 de 09/05/2019).

Pelo instrumento particular de 07/05/2019, na forma das leis nº 4.380/64, 9.514/97 e 11.977/09, **PATRÍCIA NOGUEIRA** e seu marido **SINÉZIO MENEZES DOS SANTOS**, já qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o **imóvel** à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor

(continua na ficha 02)

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

matrícula

185.740

ficha

02

São Paulo,

20 de maio de 2019

Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, para garantia da dívida de R\$188.000,00 (cento e oitenta e oito mil reais), financiada dentro do SFH e Programa Minha Casa Minha Vida, a ser paga por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 10/06/2019, no valor de R\$1.414,73. 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\$235.000,00 (duzentos e trinta e cinco mil reais).

selo: 124594321GP000101006MD19Y

Fernanda S. Marinho
ESCR. AUTORIZADA

A(O) escrevente:-

Av. 07, em 27 de junho de 2025- (PRENOTAÇÃO nº 578.357 de 18/11/2024).

Pelos requerimentos de 18/11/2024, 17/01/2025 e 06/06/2025, firmados pela fiduciária credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, NIRE 53500000381, já qualificada, e à vista da regular notificação feita aos fiduciários devedores, **PATRICIA NOGUEIRA** e seu marido **SINÉZIO MENEZES DOS SANTOS**, 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 fiduciários devedores tenham 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\$246.329,96 (duzentos e quarenta e seis mil, trezentos e vinte e nove reais e noventa e seis centavos). Domínio este ainda sujeito ao cumprimento do disposto no art. 27 §§ 1º, 2º, 5º e 6º da Lei 9.514/97.

selo: 124594331YU001369201SD259

Andréia Zaramella
Escrevente Autorizada

A(O) escrevente:-

FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA

saec

Serviço de Atendimento

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

Este documento foi assinado por: ADEMAR FIORANELLI - 01/07/2025 16:50:09 PROTOCOLO: 185740



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 a 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

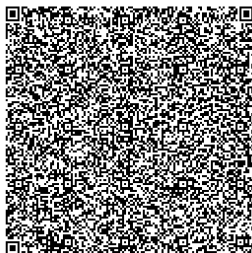
Assinado digitalmente

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 (32C6C58A-7FF9-4852-AD6E-D99653EB22BA)

PROTOCOLO Nº: 0 Data/hora: 01/07/2025 16:50:08

Nº Registro: 185740

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=32C6C58A-7FF9-4852-AD6E-D99653EB22BA>

<https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=32C6C58A-7FF9-4852-AD6E-D99653EB22BA>

saec

Serviço de Atendimento

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

Este documento foi assinado por: ADEMAR FIORANELLI - 01/07/2025 16:50:09 PROTOCOLO: 185740