



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 reprogramada, e os atos nela praticados:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

matrícula

208.010

ficha

01

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

22 de dezembro de 2020

São Paulo.

**IMÓVEL:** APARTAMENTO nº 97, localizado no 9º pavimento do bloco 01, integrante do empreendimento denominado "AUSTRAL", situado na rua Arroio Sarandi, nº 65, em **GUAIANAZES**, com a área privativa de 40.200m<sup>2</sup>, a área comum de 18.350m<sup>2</sup>, (sendo 8.271m<sup>2</sup> de área coberta e 10.079m<sup>2</sup> de área descoberta), área total edificada de 48.471m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 58.550m<sup>2</sup>, correspondendo à um coeficiente de proporcionalidade e a uma fração ideal no solo de 0,005587.

**CONTRIBUINTE:** nº 237.140.0016-8 (área maior).

**PROPRIETÁRIO:** FÁBIO SANTOS DAS FLORES, brasileiro, divorciado, operacional de recepção, RG nº 257089433-SSP/SP e CPF/MF nº 173.031.408-24, residente e domiciliado nesta Capital, na rua Francisco José Alves, nº 120, ap. 33, bloco 13.

**REGISTRO ANTERIOR:** Rs. 344 (29/01/2020) e 613 (22/12/2020) da matrícula nº 198.018, aberta em 25/09/2018.

selo: 124594311HY000346069QV20A

*Antônio Carlos B. Câmara*  
OFICIAL SUBSTITUTO

A(O) escrevente:-

Av. 01, em 22 de dezembro de 2020- (PRENOTAÇÃO nº 455.955 de 10/11/2020).

a) Conforme averbação feita sob o nº 04, em data de 25/09/2018, na matrícula nº 198.018, desta Serventia, o empreendimento denominado "AUSTRAL", do qual faz parte integrante o apartamento matriculado foi submetido ao "regime de afetação", previsto nos artigos 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64, introduzido pela Lei nº 10.931/2004.

b) Conforme registro feito sob o nº 345, em data de 29/01/2020, na matrícula nº 198.018, desta serventia, o imóvel matriculado acha-se gravado com ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da 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\$100.311,29 (cem mil, trezentos e onze reais e vinte e nove centavos), pagável na forma constante do título.

selo: 124594331BO000346070PM20S

*Antônio Carlos B. Câmara*  
OFICIAL SUBSTITUTO

A(O) escrevente:-

Av. 02, em 22 de dezembro de 2020- (PRENOTAÇÃO nº 455.955 de 10/11/2020).

Matrícula aberta nesta data, nos termos do instrumento particular de 30/10/2020, que originou o registro da instituição condominial.

> selo: 124594331KN000346071JR204

(continua no verso)



matrícula

208.010

ficha

01

verso

A(O) escrevente:-

*Antonio Carlos B. Câmara*  
OFICIAL SUBSTITUTO

Av. 03, em 04 de abril de 2025- (PRENOTAÇÃO nº 566.259 de 24/07/2024).

À vista das requerimentos de 24/07/2024, 30/09/2024, 09/12/2024 e 06/03/2025, e da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025, expedida pela Prefeitura desta Capital, em 25/03/2025, faço constar que o imóvel matriculado, é lançado individualmente pela mesma Prefeitura, através do contribuinte nº 237.140.0095-8.

selo: 124594331NU001304954RM255

A(O) escrevente:-

*Andréia Zaramella*  
Escrevente Autorizada

Av. 04, em 04 de abril de 2025- (PRENOTAÇÃO nº 566.259 de 24/07/2024).

Pelos requerimentos de 24/07/2024, 30/09/2024, 09/12/2024 e 06/03/2025, firmados pela fiduciária credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, e à vista da regular notificação feita ao fiduciante devedor **FABIO SANTOS DAS FLORES**, divorciado, 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\$185.805,20 (cento e oitenta e cinco mil, oitocentos e cinco reais e vinte centavos). Domínio este ainda sujeito ao cumprimento do disposto no art. 27 §§ 1º, 2º, 5º e 6º da Lei 9.514/97.

selo: 124594331IN001304955VX25U

*Andréia Zaramella*  
Escrevente Autorizada

A(O) escrevente:-

-- FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA --

-- -- -- -- --

V

**saeC**

Serviço de Atendimento  
Este documento foi assinado pelo(a) ADÉMAR FIORANELLI - 09/04/2025 09:39:33 PROTOCOLO: 208010

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



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 REPERSEUTÓRIAS, 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 Guaiánaez 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 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 registrária 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 30 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 06/03/1932, 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 pesquisa não abrange a ocorrência de indisponibilidade de bens relativa pessoas sem indicação de CPF/CNPJ nos registros de origem (Art. 13 e Art. 14 § 3º do Prov. CNJ 39/2014). Para a realização de qualquer negócio imobiliário consulte a Central de Indisponibilidade de Bens, [www.indisponibilidade.org.br](http://www.indisponibilidade.org.br)".

São Paulo, DT\_GUIA\_EXTENSO  
Assinado digitalmente

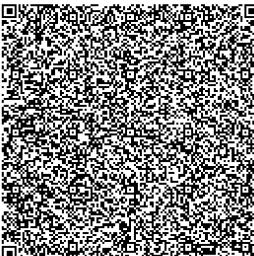
---

greados na 1ª via

**Envolvimentos 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/>



1245943C3QE001304956EP25W



# MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação (C9A1ABE5-A3A4-448A-80DE-D70BB62F0E8D)

PROTOCOLO N°: 0 Data/hora: 09/04/2025 09:39:33

Nº Registro: 208010

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=C9A1ABE5-A3A4-448A-80DE-D70BB62F0E8D>

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

**saeC**  
Serviço de Atendimento  
Este documento foi assinado pelo(a) ADEMAR FIORANELLI - 09/04/2025 09:39:33 PROTOCOLO: 208010