



CNM: 113282.2.0003538-93

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
- 3.538 -

ficha
- 01 -

São Paulo, 22 de julho de 19 76

IMÓVEL: Uma casa e seu respectivo terreno, situado à Rua Pimentel Brandão, sob nº 105, antiga Rua Rosa Martins nº 18-A, no 8º Subdistrito - Santana desta Capital, medindo 5,00 metros de frente por 20,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, e 5,00 metros nos fundos, confrontando de um lado, o direito com Milton Silverio e sua mulher, do lado esquerdo e nos fundos com Gabriel de Lima Filho. Contribuinte municipal numero 108.179.0030.

PROPRIETARIO: RICARDO CEMIN, italiano, solteiro, maior, pedreiro, residente e domiciliado nesta Capital na Rua Rosa Martins, nº 18-A.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição numero 63.993, deste Cartório.

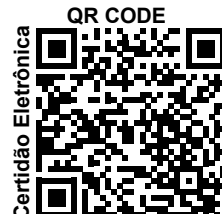
A Escrevente Habilitada, [assinatura] (Arlete Pessoa).
O Oficial interino, [assinatura] (José Simão).

R.1/3.538 - São Paulo, 22 de julho de 1.976. Do formal de Partilha subscrito em 17 de abril de 1.973, pela escrivã do 10º Ofício e assinado pelo Juiz de Direito da 10ª Vara, ambos da Família das Sucessões desta Capital, aditado em 18 de setembro de 1.975, extraído dos autos nº 22.083, de inventário dos bens deixados por Ricardo Cemin, o qual faleceu no estado civil de solteiro, se verifica que, de conformidade com a sentença homologada em 06 de abril de 1.973, o imóvel objeto da presente matrícula, avaliado em Cr\$ 4.800,00- (quatro mil e oitocentos cruzeiros), foi partilhado na seguinte proporção: uma parte ideal do valor de Cr\$ 872,70 à ELISABETH BASILE, italiana, do lar, casada com Dante Basile brasileiro, comerciante, residente na Rua Mourato Coelho, -

- continua no verso -



1341587



CNM: 113282.2.0003538-93

matrícula
- 3.538 -ficha
- 01 -
verso

Coelho, nº 830; uma parte ideal do valor de Cr\$ 872,70, à MARIA CEMIN, italiana, solteira, maior, comerciarista, residente na Rua Guapira, nº 357, aptº 14; uma parte ideal de Cr\$ 872,70, a PAULINO CEMIN, italiano, casado com CATHARINA CEMIN, residente na Rua Doze, casa 11; uma parte ideal de Cr\$ 872,70 à INNOCENZA CEMIN MONERATO, italiana, do lar casada com EUGENIO MONERATO, residentes na Rua Um, casa nº 211; uma parte ideal do valor de Cr\$ 436,37, a JOÃO BATISTA FONTAN, italiano, tecelão, casado com CATHARINA CEMIN - FONTAN, italiana, do lar, residentes na Rua Darzan, nº 78, todos domiciliados nesta Capital; uma parte ideal de Cr\$ 174,54 a DOLORES MARGARIDA CEMIN, brasileira, solteira, maior, do lar; uma parte ideal de Cr\$ 174,54 a MARTA CEMIN brasileira, solteira, maior, do lar; uma parte ideal do valor de Cr\$ 174,54 à ARMIDES MARIA LARGURA, brasileira, do lar, casada com OSWALDO LARGURA, operário; uma parte ideal do valor de Cr\$ 174,54 à EDDA PAULA KIPPER, brasileira, do lar, casada com JOSÉ KIPPER; e, uma parte ideal do valor de Cr\$ 174,54 a VINICIO PEDRO CEMIN, brasileiro, solteiro, menor puber, auxiliar de escritório, todos residentes e domiciliados no município de Benedito Novo - Estado de Santa Catarina. - A Escrevente Habilitada, [assinatura] (Arlete-Pessoa). - O Oficial interino, [assinatura] (José Simão).

R.2/3.538: São Paulo, 10 de fevereiro de 1.982. Pela Sobrepartilha subscrita em 22 de dezembro de 1.980, pelo Diretor de Divisão e assinada pelo Juiz de Direito, feita ao Formal de Partilha subscrito em 3 de fevereiro de 1.972, pelo Escrivão e assinado pelo Juiz de Direito, todos da 4a. Vara, da Distrital de Santana desta Capital, extraído dos autos (processo

= continua na ficha 02 =



1341587



CNM: 113282.2.0003538-93

LIVRO N.º 2 . REGISTRO
GERAL3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULOmatrícula
- 3.538 -ficha
- 02 -

São Paulo, 10 de fevereiro de 1982

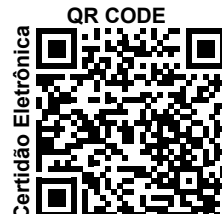
= continuação da matrícula nº 3.538 =

processo nº 4773/68), de arrolamento dos bens deixados por falecimento de CATHARINA CEMIN FONTAN, a qual faleceu no estado civil de casada em primeiras e únicas nupcias no regime da comunhão de bens com João Batista Fontan, que também assina, João Baptista Fontan, aditada em 18 de setembro de 1.975, e em 22 de dezembro de 1.981, e de conformidade com a sentença homologada em 7 de novembro de 1.980, uma parte ideal no valor de CR\$ 436,37, sobre a avaliação total de CR\$ 4.800,00, do imóvel objeto da presente matrícula, avaliada em CR\$ 8.178,76 (inclusive o valor de outras frações ideais e de outros imóveis), foi partilhada a: 1º) JOÃO BATISTA FONTAN, que também assina, JOÃO BAPTISTA FONTAN, italiano, viuvo, tecelão RG 576.701-SP, CPF 081.994.778-49, residente na rua Juvencio de Araujo Figueiredo, nº 619; e, 2º) YOLANDA MARGARIDA FONTAN JORGE, brasileira, mecanografa, RG 3.672.717-SP, CPF 063.063.908-63, casada no regime da separação de bens com - JOAQUIM LOPES JORGE, residente na rua Darzan, nº 78, todos domiciliados nesta Capital, A Escrevente habilitada, = = = = Sulyneil Ribeiro (Sulyne de Menezes Carvalho Palma). O Oficial Substituto, Ubirajara Vieira (Ubirajara Vieira).

R.3/3.538 - São Paulo, 19 de abril de 1982. Por escritura de 30 de março de 1982, do Cartório de Notas do Distrito de Petrópolis, Comarca da Capital, livro 49 às fls. 445/451, 1º) ESPÓLIO de DANTE BASILE, CPF nº 307.713.158/72, autorizado por alvará transcrito no título; 2º) MARIA CEMIN, brasileira, - RG nº 599.702-SP e CPF 047.410.058/87; 3º) PAULINO CEMIN, RG 571.473-SP e sua mulher CATHARINA CEMIN, que também assina, CATARINA CEMIN, brasileira, funcionária pública estadual, RG 815.030-SP, casados no regime da comunhão de bens, CPF do -continua no verso-



1341587



CNM: 113282.2.0003538-93

matrícula
- 3.538 -ficha
-02-
verso

do casal nº 075.537.818/00; 4º) INNOCENZA CEMIN MONERATO, - que também assina, INOCENZA CEMIN MONERATO, e ainda, INNOCENZA AMIN MONERATTO, RG nº 826.861-SP e seu marido EUGÊNIO MONERATO, que também assina EUGÊNIO MONERATTO, brasileiro, marceneiro, RG nº 3.739.847, casados no regime da comunhão de bens, CPF do casal nº 183.318/68; 5º) JOÃO BATISTA FONTAN que também assina, JOÃO BAPTISTA FONTAN, viúvo, RG nº 576701 6º) YOLANDA MARGARIDA FONTAN JORGE, assistida de seu marido JOAQUIM LOPES JORGE, português, empreiteiro de obras, RG nº 1.498.090 e CPF nº 024.263.828/72, com quem é casada pelo regime da separação obrigatória de bens; 7º) DOLORES MARGARIDA CEMIN, que também assina, DOLORES MARGARITA CEMIN, RG nº 3.494.750-SP e CPF 576.467.248/15; 8º) MARTA CEMIN, que também se assina MARTHA CEMIN, RG nº 3/R.522.511-SC e CPF nº.. 248.473.569/34; 9º) ARMIDES MARIA LARGURA, que também assina ALMIDES MARIA LARGURA, RG nº 3/R.725.825-SC, do lar, e seu marido OSWALDO LARGURA, que também assina OSVALDO LARGURA, RG nº 725.820-SC, operário, casados no regime da comunhão de bens, CPF do casal nº 278.473.309/78; 10º) EDDA PAULA KIPPER, do lar, RG 3/R. 725.801-SC e seu marido JOSÉ KIPPER, operário, RG 3/R. 338.181-SC, casados no regime da comunhão de bens, CPF do casal nº 278.473.489/15; 11º) VINÍCIO PEDRO CEMIN, que também assina, VINÍCIO PEDRO CIMIN, RG nº 3/R. 154.543-SC e CPF nº 076.486.509/91, maior, contabilista, - transmitiram por venda feita a SINVAL ULIAN, brasileiro, solteiro, maior, motorista, RG nº 4.293.727-SP e CPF nº 691.872.748-68, residente e domiciliado nesta Capital, à rua Pimentel Brandão nº 105, pelo valor de R\$ 141.000,00, o imóvel objeto da presente matrícula. A Escrevente habilitada, Helena Sayoko Enjoji (Helena Sayoko Enjoji). O Oficial inte-

-continua na ficha 03-



1341587



LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO

matrícula

- 3.538 -

fiche

- 03 -

São Paulo, 19 de abril de 19 82

--continuação da matrícula 3.538--

interino, Julio (José Simão).**Av.4.- 16/04/2013 - Prenotação nº 363.186 de 25/03/2013.-**

Da escritura de 20 de março de 2.013, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabela de Notas do 22º Subdistrito de Tucuruvi, desta Capital (livro 1666 - páginas 003/008), e da certidão de casamento expedida em 25 de fevereiro de 2.013, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 48º Subdistrito - Vila Nova Cachoeirinha, desta Capital, extraída da matrícula nº 123356 01 55 1990 2 00069 029 0020417-07, verifica-se que, o proprietário constante do R.3, **SINVAL ULIAN, contraiu matrimônio com MARIA STELA DE CARVALHO**, em 01 de setembro de 1.990, pelo regime da comunhão parcial de bens, passando a contraente assinar **MARIA STELA DE CARVALHO ULIAN.-** (Rodrigo Bussoni, Escrevente Habilitado - Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado).-

Av.5.- 16/04/2013 - Prenotação nº 363.186 de 25/03/2013.-

Da mesma escritura que deu origem a Av.4, e do comprovante de situação cadastral emitido em 11 de abril de 2.013, pela Secretaria da Receita Federal, verifica-se que, a contraente constante da Av.4 **MARIA STELA DE CARVALHO ULIAN, é inscrita no CPF nº 571.454.748-91.-** (Rodrigo Bussoni, Escrevente Habilitado - Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado).-

Av.6.- 16/04/2013 - Prenotação nº 363.186 de 25/03/2013.-

Da mesma escritura que deu origem a Av.4, e da certidão de óbito expedida em 11 de março de 2.013, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 20º Subdistrito de Jardim América, nesta Capital, extraída da matrícula nº 122721 01 55 2013 4 00406 056 0204869-85, verifica-se que, o proprietário constante do R.3, **SINVAL ULIAN, faleceu em 13 de fevereiro de 2.013, no estado civil de casado com Maria Stela de Carvalho Ulian.-** (Rodrigo Bussoni, Escrevente Habilitado - Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado).-

R.7.- 16/04/2013 - Prenotação nº 363.186 de 25/03/2013.-

Pela mesma escritura que deu origem a Av.4 de inventário e adjudicação dos bens deixados por **SINVAL ULIAN, inscrito no CPF nº 691.872.748-68, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$ 76.782,00, foi adjudicado à viúva meeira,**

Continua no verso.





CNM: 113282.2.0003538-93

matrícula

3.538

ficha

- 03 -

verso

MARIA STELA DE CARVALHO ULIAN, brasileira, viúva, aposentada, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Pimentel Brandão, nº 105, já qualificada. - (Rodrigo Bussoni, Escrevente Habilitado - Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado). -

Rodrigo Bussoni - *Mário Aparecido de Lima Bassi*

R.8:- 01/10/2.013 - Prenotação nº 370.443 de 24/09/2013 -

Pela escritura de 10 de setembro de 2.013, da Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabela de Notas do 22º Subdistrito - Tucuruvi, desta Capital (livro 1.698 - páginas 163/168), os proprietários constantes do R.7, **MARIA STELA DE CARVALHO ULIAN**, viúva, já qualificada, transmitiu a título de doação a seu sobrinho, **MATEUS MARTINS SOARES**, brasileiro, solteiro, maior, estudante, RG. nº 37.350.796-3-SSP/SP, CPF. nº 356.577.518-17, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Professor Monteiro de Camargo, nº 186, pelo preço de R\$ 71.333,33, o imóvel objeto desta matrícula, o qual fica gravado com o usufruto vitalício registrado sob nº 10. (Marcio de Oliveira Penna Sambi, Escrevente habilitado - Fabiano Rocha da Cunha, Escrevente autorizado). -

Marcio de Oliveira Penna Sambi - *Fabiano Rocha da Cunha*

Av.9:- 01/10/2.013 - Prenotação nº 370.443 de 24/09/2013 -

Da mesma escritura que deu origem ao R.8, verifica-se que, o imóvel objeto desta matrícula, fica gravado com as cláusulas de **incomunicabilidade e impenhorabilidade**. (Marcio de Oliveira Penna Sambi, Escrevente habilitado - Fabiano Rocha da Cunha, Escrevente autorizado). -

Marcio de Oliveira Penna Sambi - *Fabiano Rocha da Cunha*

R.10:- 01/10/2.013 - Prenotação nº 370.443 de 24/09/2013 -

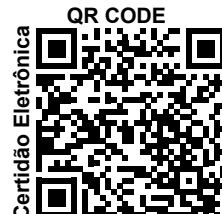
Pela mesma escritura que deu origem ao R.8, fica instituído em favor de **MARIA STELA DE CARVALHO ULIAN**, viúva, já qualificada, pelo valor de R\$ 35.666,67, o usufruto vitalício do imóvel objeto desta matrícula. (Marcio de Oliveira Penna Sambi, Escrevente habilitado - Fabiano Rocha da Cunha, Escrevente autorizado). -

Marcio de Oliveira Penna Sambi - *Fabiano Rocha da Cunha*

- Continua na Ficha nº 04



1341587



CNM: 113282.2.0003538-93



3.538

MATRÍCULA	FICHA
3.538	04

**3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO**

CÓDIGO (CNS): 11.328-2

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Av.11:- 28/09/2015 - Prenotação nº 396.351 de 22/09/2015.-

Ficam canceladas as cláusulas de incomunicabilidade e impenhorabilidade, averbadas sob nº 9 nesta matrícula, de conformidade com a autorização dada pela doadora MARIA STELA DE CARVALHO ULIAN, viúva, com anuência do donatário, MATEUS MARTINS SOARES, solteiro, maior, todos já qualificados, nos termos da escritura de 13 de agosto de 2015 (livro 1817 - páginas 127/130) e da escritura de aditamento e ratificação de 18 de setembro de 2015 (livro 1823 - páginas 197/198), do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabela de Notas do 22º Subdistrito - Tucuruvi, desta Capital.- (Bárbara de Cássia Carnaes Gaia, Escrevente Habilitada - Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado).-

Av.12:- 28/09/2015 - Prenotação nº 396.351 de 22/09/2015.-

Fica cancelado o usufruto vitalício registrado sob nº 10 nesta matrícula, de conformidade com as mesmas escrituras que deram origem à Av.11, pelo qual a usufrutuária, MARIA STELA DE CARVALHO ULIAN, viúva, já qualificada, renuncia ao mesmo pelo valor de R\$ 49.941,33.- (Bárbara de Cássia Carnaes Gaia, Escrevente Habilitada - Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado).-

Av.13:- 31/05/2016 - Prenotação nº 404.811 de 30/05/2016.-

Do requerimento datado de 18 de abril de 2016 e do Certificado de Regularidade de Edificação nº 01 000002221 2016, emitido em 18 de abril de 2016, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que, o prédio sob nº 105 da rua Pimentel Brandão, objeto desta matrícula, possui a área total construída de 80,00 m², cujo recolhimento devido pela regularidade da construção junto ao Instituto Nacional do Seguro Social - INSS, foi comprovado com a apresentação da Certidão Negativa de Débitos (CND) nº 001192016-88888806, emitida em 24 de maio de 2016, a qual fica arquivada sob nº 3247 na pasta nº 34 nesta Serventia. (Bárbara de Cássia Carnaes Gaia, Escrevente Habilitada - Fabiano Rocha da Cunha, Escrevente autorizado).-

R.14:- 04/08/2016 - Prenotação nº 406.777 de 25/07/2016.-

Pelo instrumento particular datado de 18 de julho de 2016, com caráter de escritura pública, nos termos do artigo 61, § 5º da Lei Federal 4.380/64, do artigo 1º da Lei Federal 5.049/66 e Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1.997, o proprietário constante do R.8, MATEUS MARTINS SOARES, solteiro, maior, administrador, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Pimentel Brandão, nº 105, já qualificado, transmitiu por venda feita a:

Continua no verso.

95925



1341587



CNM: 113282.2.0003538-93



3.538

MATRÍCULA	FICHA
3.538	04
	verso

1º) IDNEY FELIX DIONISIO, supervisor, CPF. nº 148.264.748-65, residente na Avenida Francisco Machado da Sil, nº 957; e,

2º) KATIA NACHBAR DOS SANTOS, gerente, RG. nº 33.338.692-9-SSP/SP, CPF. nº 295.198.528-24, residente na Travessa Cicero Mendes, nº 94, brasileiros, solteiros, maiores e domiciliados nesta Capital, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 330.000,00, satisfeito da seguinte forma: R\$ 54.645,64, com recursos próprios, R\$ 45.354,36, com recursos da conta vinculada ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e R\$ 230.000,00, com recursos da alienação fiduciária adiante mencionada.-(Herbert Macedo de Sousa, Escrevente Habilitado - Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado).-

Herbert Macedo de Sousa - *Mário Bassi*
R.15:- 04/08/2016 - Prenotação nº 406.777 de 25/07/2016.-

Pelo mesmo instrumento particular que deu origem ao R.14, os proprietários constantes do mesmo: **1º) IDNEY FELIX DIONISIO**; e, **2º) KATIA NACHBAR DOS SANTOS**, solteiros, maiores, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$ 330.000,00, para efeito do previsto no artigo 24, inciso VI, da Lei Federal nº 9.514/97, transferindo sua propriedade resolúvel a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 03 e 04, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, para a garantia da importância de R\$ 230.000,00, pagável por meio de 420 prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira em 18 de agosto de 2016, sendo as demais cláusulas e condições as constantes do título digitalizado em 25/07/2016. Conforme declaração apresentada nesta Serventia, trata-se de 1ª aquisição pelo Sistema Financeiro da Habitação - SFH.-(Herbert Macedo de Sousa, Escrevente Habilitado - Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado).-

Herbert Macedo de Sousa - *Mário Bassi*

Av.16:- 12/05/2026 - Prenotação nº 552.737 de 02/02/2026.-

Procedo esta averbação "ex-officio", por força do disposto no art. 440-AQ, § 1º, letra "a", do Provimento nº 149/2023 do CNJ, para ficar constando que o Código de Endereçamento Postal - CEP do imóvel objeto desta matrícula é **02634-090**. (Caroline de Souza Caleguer Machado, Escrevente Habilitada - Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado).-

Selo Digital: 113282331000000091567526H

Caroline de Souza Caleguer Machado - *Mário Bassi*

Av.17:- 12/05/2026 - Prenotação nº 552.737 de 02/02/2026.-

Pelo requerimento datado de 02 de fevereiro de 2.026, subscrito pela credora fiduciária, **CAIXA**

Continua na ficha 05



1341587



CNM: 113282.2.0003538-93



3.538

**3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO - CNS 11.328-2**

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

CNM

3.538

05

113282.2.0003538-93

ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, instruído com as intimações feitas aos fiduciários, 1) **IDNEY FELIX DIONISIO**, e 2) **KATIA NACHBAR DOS SANTOS**, solteiros, maiores, já qualificados, e da certidão de decurso de prazo sem purgação de mora, devidamente arquivados junto ao processo de intimação nº 3.484, prenotado sob nº 552.737 em 02 de fevereiro de 2.026, nesta Serventia, e nos termos do requerimento datado de 07 de abril de 2.026, procede-se nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97, modificada pela Lei 10.931/04, a **CONSOLIDAÇÃO da propriedade do imóvel objeto desta matrícula**, em nome do credor fiduciário, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**. Dá-se ao presente para efeitos fiscais o valor de R\$ 357.998,50.- (Caroline de Souza Caleguer Machado, Escrevente Habilitada - Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado).-

Selo Digital: 113282331000000091567626F

Caroline de Souza Caleguer Machado

Mário Aparecido de Lima Bassi

214067



1341587

GEORGE TAKEDA, 3º Oficial de Registro de Imóveis, código (CNS): 11328-2, CERTIFICA, nos termos do art. 19, §§ 9º e 11, da Lei Federal nº 6.015, de 31/12/1973, incluídos pelo art. 11 da Lei nº 14.382, de 27/06/2022, que a presente é cópia reprográficadigital de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a **situação jurídica atualizadado** imóvel com respeito às **alienações, ônus reais, prenotações e existência de ações reais e pessoais reipersecutórias**, até a data de <DataAtualMenosDoisDiasUteis>, salvo o que já se encontra noticiado anteriormente. Serve a presente como certidão **VINTENÁRIA** no caso de a matrícula ou registro anterior tiver sido feito há mais de 20 anos. O referido é verdade e dá fé. São Paulo, <DataAtualExtenso>. Assinado digitalmente.



André Shodi Hirai
Oficial Substituto

Oficial...: R\$ 45,88
Estado...: R\$ 13,04
IPESP....: R\$ 8,92
Reg.Civil: R\$ 2,41
Trib.Just: R\$ 3,15
ISSQN....: R\$ 0,94
MP.....: R\$ 2,20

TOTAL.....: R\$ 76,54

Pedido n.º 1.341.587, de 05/05/2026.

Matrícula: 3538

Recibo provisório de serviço: 0000001341587

<https://nfe.prefeitura.sp.gov.br/rps.aspx>



1341587

