



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

236.052

ficha

01

CNM: 124594.2.0236052-48

São Paulo, 18 de janeiro de 2024

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 2101, localizado no 21º pavimento da torre "01" integrante do empreendimento denominado "FIT CASA ESTAÇÃO JOSÉ BONIFÁCIO", situado na avenida Nagib Farah Maluf, nº 2.100 e rua Agostinho Delgado de Arouche, nºs 200 e 250, em **GUAIANAZES**, com a área privativa coberta de 36,210m², área comum coberta de 35,562m² (nesta incluída a área referente a 01 vaga de veículo, indeterminada, na garagem coletiva do empreendimento, situada no 2º ou 1º subsolo), área total coberta de 71,772m², área comum descoberta de 4,708m² e fração ideal no solo de 0,001608.

CONTRIBUINTE: nº 138.349.0020-5 (área maior).

PROPRIETÁRIA: BARTIRA INCORPORADORA LTDA., inscrita no CNPJ/ME nº 28.032.253/0001-66, NIRE 35235035989, com sede nesta Capital, na avenida República do Líbano, nº 1.921.

REGISTRO ANTERIOR: R.03 (14/11/2019) da matrícula n. 117.428, aberta em 02/08/2001 e matrícula nº 207.522, aberta em 26/11/2020.

selo: 124594311XQ001018787OD249

Cristiane Falanga
ESCR. AUTORIZADA

A(O) escrevente:-

Av. 01, em 18 de janeiro de 2024.

a) Conforme averbação feita sob o nº 02, em data de 07/12/2020, na matrícula nº 207.522, desta Serventia, o empreendimento denominado "FIT CASA ESTAÇÃO JOSÉ BONIFÁCIO", 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 04, em data de 30/06/2021, na matrícula nº 207.522, desta Serventia, o imóvel matriculado (*além de outros*), acha-se **HIPOTECADO** 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 do empréstimo concedido no valor de R\$59.025.600,00 (vinte e nove milhões, vinte e cinco mil e seiscentos reais).

c) De acordo com a averbação feita sob o nº 1304, em 21/03/2023, na matrícula nº 207.522, instruída pelo Ofício nº 009/2023/IRAR e Termo de Reabilitação para o Uso Declarado nº 2161/2023 de 17/01/2023, ambos expedidos pela CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ nº 43.776.491/0001-70, NIRE 35300010027, com sede nesta Capital, na avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, **o imóvel** onde se encontra edificado o empreendimento denominado "FIT CASA ESTAÇÃO JOSÉ BONIFÁCIO", contaminado conforme Av.03, **foi**

(continua no verso)



matrícula

236.052

ficha

01

verso

CNM: 124594.2.0236052-48

considerado reabilitado para o uso residencial com o estabelecimento de medida de controle institucional, por meio de restrição de uso das águas subterrâneas, por tempo indeterminado, com base na informação Técnica nº 058/2022/IRAR, apensada ao processo digital CETESB.012193/2020-55.

selo: 124594331WK001018788CM244

A(O) escrevente:-

Cristiane Falanga
ESCR. AUTORIZADA

Av. 02, em 18 de janeiro de 2024- (PRENOTAÇÃO nº 545.107 de 20/12/2023).

Matrícula aberta nesta data, nos termos do instrumento particular de 19/12/2023, que originou o registro da instituição condominial.

selo: 124594331PN001018789XR24I

A(O) escrevente:-

Cristiane Falanga
ESCR. AUTORIZADA

Av. 03, em 02 de outubro de 2024- (PRENOTAÇÃO nº 572.935 de 26/09/2024).

Pelo instrumento particular de 31/07/2024, na forma das leis nºs 4.380/64, 9.514/97 e 14.620/23, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, autorizou o **cancelamento parcial da hipoteca**, registrada sob nº 04, na matrícula nº 207.522 e referida no item "b" da Av. 01, desta matrícula, tão somente com relação ao imóvel matriculado, que fica livre da garantia hipotecária.

selo: 124594331TR001187526YO24D

A(O) escrevente:-

Rafael H. C. Placido
ESCR. AUTORIZADO

R. 04, em 02 de outubro de 2024- (PRENOTAÇÃO nº 572.935 de 26/09/2024).

Pelo instrumento particular de 31/07/2024, na forma das leis nºs 4.380/64, 9.514/97 e 14.620/23, **BARTIRA INCORPORADORA LTDA.**, já qualificada, **VENDEU** a **LUCAS LIMA MENDES**, brasileiro, motorista, RG nº 497792047-SSP/SP e CPF/ME nº 468.699.248-64 e sua mulher **MICHELE PEREIRA DE SOUZA LIMA**, brasileira, vendedora de comércio varejista e atacadista, RG nº 478803552-SSP/SP e CPF/ME nº 459.104.378-95, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Marinho Arcanjo dos

(continua na ficha 02)

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

236.052

ficha

02

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

CNM: 124594.2.0236052-48

02 de outubro de 2024

São Paulo,

Santos, nº 60, ap. 31-B, bloco 1, o imóvel pelo valor de R\$285.229,17 (duzentos e oitenta e cinco mil, duzentos e vinte e nove reais e dezessete centavos), sendo R\$59.629,17, através de recursos próprios.

selo: 124594321TP001187527UI24V

A(O) escrevente:-

R. 05, em 02 de outubro de 2024- (PRENOTAÇÃO nº 572.935 de 26/09/2024).

Pelo instrumento particular de 31/07/2024, na forma das leis nºs 4.380/64, 9.514/97 e 14.620/23, **LUCAS LIMA MENDES** e sua mulher **MICHELE PEREIRA DE SOUZA LIMA**, já qualificados, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE o imóvel à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, inscrita no CNPJ/ME 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\$225.600,00 (duzentos e vinte e cinco mil e seiscentos reais), financiada dentro do SFH e Programa Minha Casa Minha Vida, a ser paga por meio de 420 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 25/08/2024, no valor de R\$1.611,13. 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\$282.000,00 (duzentos e oitenta e dois mil reais).

selo: 124594321EG001187528QG246

A(O) escrevente:-

Rafael H. C. Placido
ESCR. AUTORIZADO

Av. 06, em 08 de outubro de 2025- (PRENOTAÇÃO nº 609.893 de 26/09/2025).

À vista do requerimento firmado em 25/09/2025, e da Certidão expedida em 14/07/2025, pelo D. Juízo de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional VII - Itaquera, desta Capital, extraída dos autos do processo nº 1011620-97.2025.8.26.0007, faço constar, na forma prevista no artigo 828 do Código de Processo Civil, a existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Confissão/Composição de Dívida, distribuída no dia 16/04/2025 e admitida em Juízo, na qual figuram como exequente: **BARTIRA INCORPORADORA LTDA**, inscrita no CNPJ/MF nº 28.032.253/0001-66; e como executados: os proprietários condicionais e devedores fiduciários **LUCAS LIMA MENDES** e sua mulher **MICHELE PEREIRA DE SOUZA LIMA**, já qualificados, cujo valor da causa é de R\$54.230,17 (cinquenta e quatro mil, duzentos e trinta reais e dezessete centavos).

(continua no verso)



matrícula

236.052

ficha

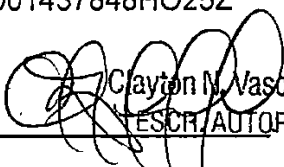
02

verso

CNM: 124594.2.0236052-48

selo: 124594331VB001437848HO25Z

A(O) escrevente:-


Clayton M. Vasconcellos
ESCRIVÃO AUTORIZADO

Av. 07, em 17 de agosto de 2026- (PRENOTAÇÃO nº 616.320 de 26/11/2025).

À vista dos requerimentos de 26/11/2025, 13/03/2026 e 23/07/2026, e da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026, expedida pela Prefeitura desta Capital em 07/08/2026, faço constar que o imóvel matriculado é lançado individualmente pela mesma Prefeitura **por meio do contribuinte nº 138.349.0250-1.**

selo: 124594331BW001652910YU264

A(O) escrevente:-



Andréia Zaramella
Escrevente Autorizada

Av. 08, em 17 de agosto de 2026- (PRENOTAÇÃO nº 616.320 de 26/11/2025).

Pelos requerimentos de 26/11/2025, 13/03/2026 e 23/07/2026, firmados pela fiduciária credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, e à vista da regular notificação feita aos fiduciantes devedores **LUCAS LIMA MENDES** e sua mulher **MICHELE PEREIRA DE SOUZA LIMA**, 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 atraso. Recolhido o imposto de transmissão devido, dá-se à presente para efeitos fiscais, o valor de R\$290.680,53 (duzentos e noventa mil, seiscentos e oitenta reais e cinquenta e três centavos). Domínio este ainda sujeito ao cumprimento do disposto no art. 27 §§ 1º, 2º, 5º e 6º da Lei 9.514/97.

selo: 124594331OG001652911UF26Q

A(O) escrevente:-



Andréia Zaramella
Escrevente Autorizada

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

V

saec

Serviço de Atendimento

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

Este documento foi assinado por: ADEMAR FIORANELLI - 19/08/2026 14:48:46 PROTOCOLO: 236052



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 (73418E86-EBCE-4967-82DF-69C5602D2980)

PROTOCOLO Nº: 0 Data/hora: 19/08/2026 14:48:46

Nº Registro: 236052

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=73418E86-EBCE-4967-82DF-69C5602D2980>

<https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=73418E86-EBCE-4967-82DF-69C5602D2980>

saec

Serviço de Atendimento

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

Este documento foi assinado por: ADEMAR FIORANELLI - 19/08/2026 14:48:46 PROTOCOLO: 236052