



Valide aqui este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL



CNM 142935.2.0147381-83

matrícula 147.381

ficha 01

acc São Paulo, 29 de janeiro de 2001

**IMÓVEL:** O apartamento-tipo nº 63, localizado no 6º pavimento-tipo do EDIFÍCIO CAMBUI MIRIM (TORRE 1 - BLOCO A), integrante do CONDOMÍNIO RESERVA DO BOSQUE, situado à Rua Alexandre Levi, nº 202, esquina da Rua Silveira da Mota, e Rua Luís Gama, no 12º Subdistrito - Cambuci, com a área privativa de 45,540m², a área comum de 41,810m², já incluída a área correspondente a uma vaga de garagem para guarda de 1 automóvel de passeio, em lugar individual e de uso indeterminado, com utilização de manobrista/garagista, a área total de 87,350m² e a fração ideal de terreno de 0,0030280. O terreno, onde está construído o referido empreendimento, encerra a área de 7.773,10m².

**PROPRIETÁRIOS:** MARCELO ARAÚJO NERES DE SOUZA, brasileiro, solteiro, maior, analista tributário, RG nº 17.307.937-4-SSP/SP, CPF/MF nº 056.371.918/40; e SHEILA MONTOVANI FERREIRA, brasileira, solteira, maior, encarregada de cobrança, RG nº 25.267.400-5-SSP/SP, CPF/MF nº 290.359.938/61, ambos domiciliados na Rua Luís Antico, nº 73, em Mauá, neste Estado.

**REGISTRO ANTERIOR:** R-22 em 20/01/2.000, e R-371, em 29/01/2001, ambos da matrícula nº 141.447 deste R.I.

**CONTRIBUINTE:** 004.048.0005-1, 004.048.0011-4, 004.048.0026-2, 004.048.0028-9 e 004.048.0029-7 (em área maior).

O SUBSTITUTO

DURVAL BORGES DE CARVALHO  
Substituto

\* \* \* \* \*

AV-1/M.147.381 em 29 de janeiro de 2001  
Sobre o imóvel desta matrícula, existe a hipoteca constituída pelo instrumento de 28 de dezembro de 1.999, registrada sob nº 23, em 20 de janeiro de 2.000, na matrícula nº 141.447 deste R.I. tendo como credora a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, na Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, garantindo o financiamento de R\$51.776,29, com vencimento e pagável na forma do referido instrumento.

DURVAL BORGES DE CARVALHO  
Substituto

\* \* \* \* \*

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/35TW4-G47QA-BSP9Z-PQW44>



Valide aqui este documento

matrícula  
147.381

ficha  
01  
verso

CNM 142935.2.0147381-83

AV-2/M.147.381 em 29 de janeiro de 2001  
Esta matrícula foi aberta nos termos do item 45, "a", Cap. XX - Prov. 58/89 - NSCGJ.

  
DURVAL BORGES DE CARVALHO

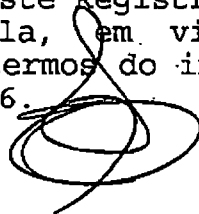
Substituto \* \* \* \* \*

AV-3/M.147.381 em 07 de abril de 2006 rc  
Do requerimento datado de 01 de abril de 2006, e da certidão de casamento expedida em 01 de abril de 2006, pelo Oficial do Registro Civil da Comarca de Mauá, deste Estado, termo nº 44.816, livro B-0153, folhas 165, verifica-se que a grafia correta do nome da segunda proprietária, na abertura desta matrícula é SHEILA MANTOVANI FERREIRA, e que a mesma contraiu matrimônio aos 09 de junho de 2001, com MARCELO ARAUJO NERES DE SOUZA, sob o regime da comunhão parcial de bens, passando a contraente a assinar, SHEILA MANTOVANI FERREIRA NERES



Sergio Mateus Romero  
ESCREVENTE

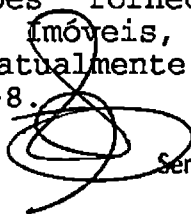
AV-4/M.147.381 em 21 de junho de 2006 sm  
Fica CANCELADA a HIPOTECA registrada sob nº 23 na matrícula nº 141.447, deste Registro de Imóveis, e mencionada na AV-1 desta matrícula, em virtude da autorização dada pela credora, nos termos do instrumento particular datado de 11 de maio de 2006.



Sergio Mateus Romero  
ESCREVENTE.

\* \* \* \* \*

AV-5/M.147.381 em 21 de junho de 2006  
Do instrumento particular datado de 12 de maio de 2006, com força de escritura pública, na forma das Leis 4.380/64 e 5.049/66, e das informações fornecidas pela PRODAM, arquivadas neste Registro de Imóveis, consta que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente, é lançado pelo contribuinte nº 004.048.0054-8.



Sergio Mateus Romero  
ESCREVENTE

continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/35TW4-G47QA-BSP9Z-PQW44>



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Durval Borges de Carvalho  
SUBSTITUTO



matrícula  
147.381

ficha  
02

São Paulo, 29 de janeiro de 2001

R-6/M.147.381 em 21 de junho de 2006  
Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV-5 desta matrícula, os proprietários, **MARCELO ARAUJO NERES DE SOUZA**, CPF/MF sob nº 056.371.918-40, e sua mulher, **SHEILA MANTOVANI FERREIRA NERES**, CPF/MF sob nº 290.359.938-61, já qualificados, domiciliados nesta Capital, na Rua Alexandre Levi, nº 202, ap. 63, bl. A, transmitiram por **VENDA** feita a **ROSANGELA CAVALCANTE**, brasileira, divorciada, advogada, RG nº 12.365.309-SSP/SP, CPF/MF sob nº 023.516.828-90, domiciliada nesta Capital, na Rua Carlos Petit, nº 232, ap. 22, pelo preço de **R\$80.000,00**, o imóvel objeto desta matrícula. Do preço de venda mencionado, **R\$2.947,37** foram pagos com recursos da conta vinculada do **FGTS** da compradora.

Sergio Mateus Romero  
ESCREVENTE

\* \* \* \* \*

R-7/M.147.381 em 21 de junho de 2006  
Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV-5 desta matrícula, **ROSANGELA CAVALCANTE**, divorciada, já qualificada, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto desta matrícula, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida do valor de **R\$71.784,30**, que será paga pelo SAC/Sistema de Amortização Constante-NOVO, no prazo de 240 meses, por meio de prestações mensais e consecutivas, do valor total inicial na data do título de **R\$899,99**, inclusive os acessórios, reajustáveis na forma do título, com juros à taxa nominal de **8,1600% a.a.**, e à taxa efetiva de **8,4722% a.a.**, vencendo-se a primeira prestação em 12 de junho de 2006, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até o final do pagamento. Origem dos Recursos: **FGTS**. Sujeita a atualização, na forma e com as demais cláusulas e condições constantes do título.

Sergio Mateus Romero  
ESCREVENTE

\* \* \* \* \*

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/35TW4-G47QA-BSP9Z-PQW44>



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar



Valide aqui  
este documentomatrícula  
**147.381**ficha  
**02**  
verso

CNM 142935.2.0147381-83

**AV.8/147.381 - CASAMENTO** - Averbado em 07 de março de 2025 - **Protocolo nº 870.624 de 24/02/2025** - Pelo requerimento datado de 24 de fevereiro de 2025, e da certidão de casamento expedida aos 24 de fevereiro de 2025, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 12º Subdistrito - Cambuci, desta Capital, matrícula nº 115154 01 55 2016 2 00041 224 0006509-97, verifica-se que: **ROSÂNGELA CAVALCANTE**, contraiu matrimônio em 2ªs núpcias aos 19 de agosto de 2016, com **SÉRGIO DANIEL DA ROSA** (brasileiro, empresário, RG nº 14.197.950-SSP/SP, CPF nº 040.052.838-02), sob o regime da comunhão universal de bens, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 17.001, no Livro nº 3 - Registro Auxiliar, deste Registro de Imóveis, passando a contraente a assinar **ROSÂNGELA CAVALCANTE ROSA**.

(Selo Digital:142935331000000142894925M)

Lucas de Sousa Sobrinho – Escrevente Autorizado

**AV.9/147.381 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Averbado em 05 de junho de 2025 - **Protocolo nº 879.266 de 23/05/2025** - Pelo instrumento particular datado de 19 de maio de 2025, a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, autorizou o **cancelamento da alienação fiduciária** registrada sob nº 7 nesta matrícula.

(Selo Digital:142935331000000148614625Y)

Gustavo Henrique da Silva Faustino - Escrevente Autorizado

**R.10/147.381 - COMPRA E VENDA** - Registrado em 05 de junho de 2025 - **Protocolo nº 879.266 de 23/05/2025** - Pelo instrumento particular datado de 15 de maio de 2025, com força de escritura pública, na forma da Lei nº 9.514/97, os proprietários **ROSANGELA CAVALCANTE ROSA**, e seu marido **SERGIO DANIEL DA ROSA**, já qualificados, transmitiram por **VENDA** feita a **JOÃO VITOR RAMOS DE SOUZA SILVA**, brasileiro, analista desenvolvedor, RG nº 50.017.691-7-SSP/SP, CPF nº 430.895.178-09, solteiro, maior, residente e domiciliado na Rua Alexandre Levi, nº 202, Ap 63a, Cambuci, na cidade de São Paulo SP, pelo preço de **R\$497.000,00**, o imóvel objeto desta matrícula. Do preço de venda mencionado R\$28.394,93 foram pagos com recursos da conta vinculada do FGTS do comprador.

(Selo Digital:142935321000000148614725Y)

Gustavo Henrique da Silva Faustino - Escrevente Autorizado

**R.11/147.381 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Registrado em 05 de junho de 2025 - **Protocolo nº 879.266 de 23/05/2025** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.10 desta, **JOÃO VITOR RAMOS DE SOUZA SILVA**, solteiro, maior, já qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto desta matrícula, ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235, na cidade de São Paulo, SP, para garantia da dívida do valor de **R\$384.000,00**, a ser paga por meio de 420 prestações mensais e sucessivas, no valor de R\$4.956,50, com as taxas de juros e reajuste dos encargos mencionados no título, vencendo-se a primeira em 15 de junho de 2025, estando as demais cláusulas, termos e condições, constantes do título. A avaliação do imóvel para fins de Leilão Público é de R\$480.000,00.

continua na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/35TW4-G47QA-BSP9Z-PQW44>





Valide aqui  
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

matrícula  
**147.381**

ficha  
**03**



**6º REGISTRO**  
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Oficial Rafael R. Gruber

CNS n°  
14293-5

CNM 142935.2.0147381-83

**São Paulo, 5 de Junho de 2025**

CNM 142935.2.0147381-83

(Selo Digital:142935321000000148614825W)

Gustavo Henrique da Silva Faustino - Escrevente Autorizado

**O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/35TW4-G47QA-BSP9Z-PQW44>



Valide aqui este documento



# 6º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Oficial Rafael R. Gruber

Protocolo 977875 - Pag 6

\*977875\*

## Pedido nº 977875

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula, tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS OU DIREITOS, INCLUSIVE AQUELES DECORRENTES DE CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica, até o último dia útil anterior à presente data. CERTIFICO AINDA que, a presente é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º, do art. 19, da Lei nº 6.015/1973.

São Paulo, sexta-feira, 20 de março de 2026.

José Wilson Ortega - Escrevente Autorizado. (assinatura digital)

Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.

**Atenção:** Para lavrar escritura pública, os tabelionatos só poderão aceitar esta certidão até 30 (trinta) dias após a data de sua expedição (NSCGJ, cap. XVI, item 60, alínea "c", e Proc. 02.04824/6 da 1º Vara de Registros Públicos).

Avenida Francisco Mesquita, nº 1000, ancora N, Bairro Vila Prudente - Telefone: (11) 5080-3100.

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib. Just.	Min. Púb	ISS	Total
R\$ 45,88	R\$ 13,04	R\$ 8,92	R\$ 2,41	R\$ 3,15	R\$ 2,20	R\$ 0,94	R\$ 76,54

São atualmente de competência desta Serventia os seguintes Subdistrito: **12º SUBDISTRITO - CAMBUCCI**, que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; **18º SUBDISTRITO - IPIRANGA** que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; e **26º SUBDISTRITO - VILA PRUDENTE**, que pertenceu a esta Serventia no período de 17/09/1934 à 14/05/1939, posteriormente de 15/05/1939 à 20/11/1942, passou ao 9º Registro de Imóveis e de 21/11/1942 à 31/12/1971 ao 11º Oficial de Registro, retornando, a este Cartório em 01/01/1972, até a presente data.

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital: 1429353C3000000172143826H



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/357W4-G47QA-BSP9Z-PQW44>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

