



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

216.252

ficha

01**15 de fevereiro de 2022**

São Paulo,

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 406, localizado no 4º pavimento da torre 01, integrante do empreendimento denominado "SPAZIO SAINT REGIS", situado na rua Tomoichi Shimizu, nº 380, em **GUAIANAZES**, com a área privativa de 43,4000m², área comum de 33,7571m² (sendo 16,8563m² de área coberta + 7,0008m² de área descoberta + 9,9000m² referente ao direito a utilização de 01 (uma) vaga nº 15, tipo Padrão, posição Descoberta Livre, localizada na garagem coletiva do condomínio), perfazendo a área total de 77,1571m² e fração ideal do solo de 0,002395542.

CONTRIBUINTE: nº 239.030.0018-1 (área maior).

PROPRIETÁRIOS: 1) **ZAQUEU PEREIRA ROCHA DE SOUZA**, brasileiro, solteiro, maior, agente administrativo, RG nº 582917311-SSP/SP e CPF/MF nº 527.180.968-45 e 2) **MIQUEIAS ROCHA DE SOUZA**, brasileiro, solteiro, maior, agente administrativo, RG nº 393496016-SSP/SP e CPF/MF nº 454.348.358-83, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Pedreira do Conde, nº 24.

PROPORÇÃO: a metade ideal (½) a cada um dos proprietários.

REGISTRO ANTERIOR: Rs. 383 (29/01/2020) e 1220 (15/02/2022) da matrícula nº 200.183, aberta em 29/03/2019.

selo: 124594311TC000565494SC22Y

Antonio Carlos B. Câmara
OFICIAL SUBSTITUTO

A(O) escrevente:-

Av. 01, em 15 de fevereiro de 2022- (PRENOTAÇÃO nº 487.258 de 14/02/2022).

a) Conforme averbação feita sob o nº 02, em data de 29/03/2019, na matrícula nº 200.183, desta Serventia, o empreendimento denominado "SPAZIO SAINT REGIS", 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 03, em data de 16/05/2019, e averbação sob o nº 04, em data de 04/07/2019, ambos da matrícula nº 200.183, sobre o imóvel onde se encontra edificado o empreendimento denominado "SPAZIO SAINT REGIS", do qual faz parte o apartamento matriculado, foi **INSTITUÍDA uma faixa de SERVIDÃO** (por destinação), para passagem perpétua para escoamento de águas pluviais e passagem de esgoto, sobre uma faixa de terreno com a área de 257,00m², minuciosamente descrita no aludido registro, em favor do lote 02, objeto da matrícula nº 197.131, deste Cartório.

c) Da averbação feita sob o nº 05, em data de 05/07/2019, na matrícula nº 200.183, desta Serventia, constou que, de acordo com o Termo de Responsabilidade de Preservação de Área Verde Para Lote nº 47912/2019, expedido em 14/06/2019 pela CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, extraído do Processo nº

(continua no verso)



matrícula

216.252

ficha

01

verso

3001222/2018, o imóvel onde se encontra edificado o empreendimento denominado "SPAZIO SAINT REGIS", do qual faz parte o apartamento matriculado, foram reservadas as áreas verdes "1" e "2" com a área total de 3.100,50m², descritas na aludida averbação.

d) Conforme registro feito sob o nº 384, em data de 29/01/2020, na matrícula nº 200.183, 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\$137.841,33 (cento e trinta e sete mil, oitocentos e quarenta e um reais e trinta e três centavos), pagável na forma constante do título.

selo: 124594331PP000565495JM22B

Antonio Carlos B. Câmara
OFICIAL SUBSTITUTO

A(O) escrevente:- _____

Av. 02, em 15 de fevereiro de 2022- (PRENOTAÇÃO nº 487.258 de 14/02/2022).

Matrícula aberta nesta data, nos termos do instrumento particular de 11/01/2022, que originou o registro da instituição condominial.

selo: 124594331BW000565496RQ22F

Antonio Carlos B. Câmara
OFICIAL SUBSTITUTO

A(O) escrevente:- _____

Av. 03, em 20 de fevereiro de 2026- (PRENOTAÇÃO nº 564.294 de 04/07/2024).

À vista dos requerimentos de 04/07/2024, 31/07/2024, 23/07/2025 e 21/01/2026, e da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026, expedida pela Prefeitura desta Capital em 10/02/2026, faço constar que o imóvel matriculado é lançado individualmente pela mesma Prefeitura por meio do contribuinte nº 239.030.0053-1.

selo: 124594331HW001528649EU26Y

A(O) escrevente:- _____

Andréia Zaramella
Escrevente Autorizada

Av. 04, em 20 de fevereiro de 2026- (PRENOTAÇÃO nº 564.294 de 04/07/2024).

Pelos requerimentos de 04/07/2024, 31/07/2024, 23/07/2025 e 21/01/2026, firmados pela fiduciária credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, e à vista da regular notificação feita aos fiduciários devedores 1) **ZAQUEU PEREIRA ROCHA**
(continua na ficha 02)



LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

216.252

ficha

02

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

CNM: 124594.2.0216252-84
20 de fevereiro de 2026

São Paulo,

DE SOUZA e 2) MIQUEIAS ROCHA DE SOUZA, solteiros, maiores, 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\$232.291,50 (duzentos e trinta e dois mil, duzentos e noventa e um reais e cinquenta centavos). Domínio este ainda sujeito ao cumprimento do disposto no art. 27 §§ 1º, 2º, 5º e 6º da Lei 9.514/97.

selo: 124594331DY001528650KW26B

Andréia Zaramella
Escrevente Autorizada

A(O) escrevente:-

“ FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA ”

SAEC - SERVIÇO DE ATENDIMENTO

saec

Serviço de Atendimento

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

Este documento foi assinado por: ADEMAR FIORANELLI - 24/02/2026 16:08:17 PROTOCOLO: 216252



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

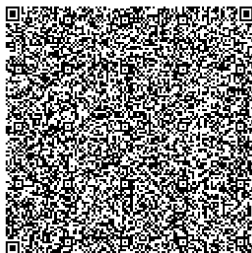
Assinado digitalmente

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 (E353F176-9EB5-45AC-B027-669C3E90A60C)

PROTOCOLO Nº: 0 Data/hora: 24/02/2026 16:08:17

Nº Registro: 216252

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=E353F176-9EB5-45AC-B027-669C3E90A60C>

<https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=E353F176-9EB5-45AC-B027-669C3E90A60C>

saec

Serviço de Atendimento

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

Este documento foi assinado por: ADEMAR FIORANELLI - 24/02/2026 16:08:17 PROTOCOLO: 216252