



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 reprográfica, 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
216.614

ficha
01

15 de fevereiro de 2022

São Paulo,

IMÓVEL APARTAMENTO nº 1508, localizado no 15º pavimento da torre 03, integrante do empreendimento denominado "SPAZIO SAINT REGIS", situado na rua Tomoichi Shmizu, nº 380, em **GUAIANAZES**, com a área privativa de 43,1300m², área comum de 35,7403m² (sendo 18,2575m² de área coberta + 7,5828m² de área descoberta + 9,9000m² referente ao direito a utilização de 01 (uma) vaga nº 280, tipo Padrão, posição Coberta Livre, localizada na garagem coletiva do condomínio), perfazendo a área total de 78,8703m² e fração ideal do solo de 0,002594676

CONTRIBUINTE nº 239 030 0018-1 (área maior)

PROPRIETÁRIOS 1) **HELENO NONATO TOMAZ DA SILVA**, brasileiro, solteiro, maior, vendedor do comércio varejista e atacadista, RG nº 42893269-SSP/SP e CPF/MF nº 406 686 538-09 e 2) **JULIANA LEONEL DA SILVA**, brasileira, solteira, maior, auxiliar de escritório, RG nº 427458407-SSP/SP e CPF/MF nº 347 031 668-60, ambos residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Villaca Júnior, nº 11

PROPORÇÃO a metade ideal (1/2) a cada um dos proprietários

REGISTRO ANTERIOR Rs 1099 (09/07/2021) e 1573 (15/02/2022) da matrícula nº 200 183, aberta em 29/03/2019

selo 124594311EN000566942JE22L

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

216.614

ficha

01

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 1100, em data de 09/07/2021, 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\$169 191,42 (cento e sessenta e nove mil, cento e noventa e um reais e quarenta e dois centavos), pagável na forma constante do título

selo 124594331KS000566943AS22D

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 124594331VA000566944IW22R

Antonio Carlos B. Câmara
OFICIAL SUBSTITUTO

A(O) escrevente - _____

Av. 03, em 26 de dezembro de 2025- (PRENOTAÇÃO nº 563 736 de 01/07/2024)

À vista dos requerimentos de 01/07/2024, 30/07/2024, 17/10/2024, 29/10/2024, 08/05/2025 e 01/12/2025, e da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025 expedida pela Prefeitura desta Capital em 23/12/2025, faço constar que o imóvel matriculado é lançado individualmente pela mesma Prefeitura por meio do contribuinte nº 239.030.0415-2.

selo 124594331QM001498938OT253

Andréia Zaramella
Escrevente Autorizada

A(O) escrevente - _____

Av. 04, em 26 de dezembro de 2025- (PRENOTAÇÃO nº 563 736 de 01/07/2024)

Pelos requerimentos de 01/07/2024, 30/07/2024, 17/10/2024, 29/10/2024, 08/05/2025 e 01/12/2025, firmados pela fiduciária credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já

(continua na ficha 02)



LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

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

matrícula

216.614

ficha

02

CNM: 124594.2.0216614-85

São Paulo, 26 de dezembro de 2025

qualificada, e à vista da regular notificação feita aos fiduciários devedores: 1) HELENO NONATO TOMAZ DA SILVA e 2) JULIANA LEONEL DA SILVA, 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\$230.802,14 (duzentos e trinta mil, oitocentos e dois reais e quatorze centavos). Domínio este ainda sujeito ao cumprimento do disposto no art. 27 §§ 1º, 2º, 5º e 6º da Lei 9.514/97.

selo 124594331EW001498939LE25E

Andréia Zaramella
Escrevente Autorizada

A(O) escrevente -

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

v



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 (1E713F99-F058-4C6D-9C59-EC2E6A593C66)

PROTOCOLO Nº: 0 Data/hora: 30/12/2025 16:07:41

Nº Registro: 216614

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=1E713F99-F058-4C6D-9C59-EC2E6A593C66>

<https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=1E713F99-F058-4C6D-9C59-EC2E6A593C66>

saec

Serviço de Atendimento

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

Este documento foi assinado por: ADEMAR FIORANELLI - 30/12/2025 16:07:41 PROTOCOLO: 216614