



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

matrícula

228.249

ficha

01

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

CNM: 124594.2.0228249-80

São Paulo, 22 de agosto de 2023

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 903, localizado no 9º pavimento da torre 02, integrante do empreendimento denominado "SPAZIO SAINT GREGORY", situado na rua Tomoichi Shimizu, nº 420, em GUAIANAZES, com a área privativa de 43,4000m², área comum de 51,8801m² (sendo área coberta de 18,2017m²; 23,7784m² de área descoberta e 9,9000m², correspondente ao direito a utilização da vaga nº 272, coberta livre, tipo padrão, para guarda e estacionamento na garagem coletiva do condomínio), perfazendo a área total de 95,2801m² e fração ideal no solo de 0,002585266.

CONTRIBUINTE: nº 239.030.0019-1 (área maior).

PROPRIETÁRIOS: **GABRIELLA VIEIRA E SILVA**, brasileira, auxiliar de escritório, RG nº 53.535.486-1-SSP/SP e CPF/ME nº 471.672.588-06 e seu marido **MATHEUS ANDRADE DOS SANTOS**, brasileiro, supervisor, RG nº 39.916.981-7-SSP/SP e CPF/ME nº 390.131.308-79, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Tetis, nº 134.

REGISTRO ANTERIOR: R. 946 (21/10/2022) da matrícula nº 201.360 aberta em 24/07/2019.

selo: 124594311RR000917366WE23I

Antonio Carlos B. Câmara
OFICIAL SUBSTITUTO

A(O) escrevente:-

Av. 01, em 22 de agosto de 2023.

a) Conforme R.02, da matrícula n. 197.131, referido no item "a" da averbação feita sob o nº 01, na matrícula nº 201.360, sobre parte do imóvel em que implantado o empreendimento "SPAZIO SAINT GREGORY", do qual faz parte o apartamento matriculado, foi instituída uma SERVIDÃO (por destinação), para passagem perpétua para escoamento de águas pluviais e passagem de esgoto, em favor do lote 3, objeto da matrícula nº 197.132, faixa essa com 120,17m², descrita no aludido registro.

b) Conforme R.03, da matrícula n. 200.183, referido no item "b" da averbação feita sob o nº 01, na matrícula nº 201.360, o imóvel em que implantado o empreendimento "SPAZIO SAINT GREGORY", do qual faz parte o apartamento matriculado é beneficiado, em caráter permanente, por uma faixa de SERVIDÃO (por destinação) para escoamento de águas pluviais e passagem de esgoto, faixa essa com 257m², descrita no aludido registro.

c) Conforme registro feito sob o nº 947, em data de 21/10/2022, na matrícula nº 201.360, desta serventia, o imóvel matriculado foi ALIENADO FIDUCIARIAMENTE em

(continua no verso)



matrícula

228.249

ficha

01

verso

CNM: 124594.2.0228249-80

caráter resolúvel 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 da dívida de R\$197.800,00 (cento e noventa e sete mil e oitocentos reais), pagável na forma constante do título.

selo: 124594331EW000917367PK23S

Antonio Carlos B. Câmara
OFICIAL SUBSTITUTO

A(O) escrevente: - _____

Av. 02, em 22 de agosto de 2023- (PRENOTAÇÃO nº 534.170 de 18/08/2023).

Matrícula aberta nesta data, nos termos do instrumento particular de 04/07/2023, que originou o registro da instituição condominial.

selo: 124594331RB000917368FP23K

Antonio Carlos B. Câmara
OFICIAL SUBSTITUTO

A(O) escrevente: - _____

Av. 03, em 22 de dezembro de 2025- (PRENOTAÇÃO nº 605.166 de 14/08/2025).

À vista dos requerimentos de 12/08/2025 e 24/11/2025, e da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025, expedida pela Prefeitura desta Capital em 11/12/2025, faço constar que o imóvel matriculado é lançado individualmente pela mesma Prefeitura **por meio do contribuinte nº 239.030.1482-4.**

selo: 124594331QW001497770QF251

Andréia Zaramella
Escrevente Autorizada

A(O) escrevente: - _____

Av. 04, em 22 de dezembro de 2025- (PRENOTAÇÃO nº 605.166 de 14/08/2025).

Pelos requerimentos de 12/08/2025 e 24/11/2025, firmados pela fiduciária credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, e à vista da regular notificação feita aos fiduciários devedores **GABRIELLA VIEIRA E SILVA** e seu marido **MATHEUS ANDRADE DOS SANTOS**, 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

(continua na ficha 02)



**LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL**

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

matrícula

228.249

ficha

02

CNM: 124594.2.0228249-80

São Paulo, **22 de dezembro de 2025**

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\$258.266,20 (duzentos e cinquenta e oito mil, duzentos e sessenta e seis reais e vinte centavos). Domínio este ainda sujeito ao cumprimento do disposto no art. 27 §§ 1º, 2º, 5º e 6º da Lei 9.514/97.

selo: 124594331PM001497771QO25S

Andréia Zaramella
Escrevente Autorizada

A(O) escrevente:-

“ FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA ”

SAE - SERVIÇO DE ATENDIMENTO



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 (CD0DE937-2889-4419-95C6-BA8E90D763AF)

PROTOCOLO Nº: 0 Data/hora: 29/12/2025 13:34:09

Nº Registro: 228249

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=CD0DE937-2889-4419-95C6-BA8E90D763AF>

<https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=CD0DE937-2889-4419-95C6-BA8E90D763AF>

saec

Serviço de Atendimento

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

Este documento foi assinado por: ADEMAR FIORANELLI - 29/12/2025 13:34:09 PROTOCOLO: 228249