



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

ficha

180.772

01

São Paulo, 24 de março de 2015

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 41, localizado no 4º pavimento da Torre ou Bloco "05", do empreendimento denominado "RESIDENCIAL PARQUE DAS FLORES GUAIANAZES", situado na rua Estrada Dom João Nery nº 3.823, no DISTRITO DE GUAIANAZES, com a área privativa de 38,720m², área comum de 32,777m², perfazendo a área total de 71,497m², correspondendo à fração ideal de 0,010000 do terreno.

CONTRIBUINTE nº 192.181.0002-4 (área-maior).

PROPRIETÁRIO: ROBERTO LUIS DE LIMA JUNIOR, brasileiro, solteiro, maior, supervisor, RG nº 34.715.273-SSP/SP e CPF/MF nº 300.517.508-13, residente e domiciliado nesta Capital, na rua Joaquim Meira de Siqueira nº 107, casa 2.

REGISTRO ANTERIOR: Rs.140 (20/10/2014) e 394 (24/03/2015) da matrícula nº 104.022, aberta em 24/03/1997.

Antonio Carlos B. Câmara.
OFICIAL SUBSTITUTO

A (O) Escrevente:

Av. 01, em 24 de março de 2015.

a) Conforme averbação feita sob o nº 13, em data de 17/12/2013, na matrícula nº 104.022, as Áreas Verdes 1 e 2, indicadas no projeto de construção referente ao empreendimento denominado "RESIDENCIAL PARQUE DAS FLORES GUAIANAZES", aprovado pela Prefeitura da Capital, do qual faz parte o apartamento matriculado, de acordo com do Termo Responsabilidade de Preservação de Área Verde nº 11/2013, expedido em 01/11/2013 pela Secretaria do Verde e do Meio Ambiente da Divisão Técnica de Proteção e Avaliação Ambiental - DPAA deste Estado, extraído do Processo Administrativo nº 2005-0.295.858-4, ficam preservadas, não podendo nelas ser feita qualquer intervenção na vegetação, a não ser com a autorização do órgão ambiental competente, comprometendo-se a proprietária a recuperá-las, caso necessário;

b) Conforme registro feito sob o nº 14, em data de 17/12/2013 na matrícula nº 104.022, foi **INSTITUÍDA** em favor da COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO - SABESP, com sede nesta Capital, na rua Costa Carvalho nº 300, inscrita no CNP/MF nº 43.776.517/0001-80, **SERVIDÃO PERPÉTUA DE PASSAGEM** de tubulações objetivando parte do imóvel onde implantado o empreendimento denominado "RESIDENCIAL PARQUE DAS FLORES GUAIANAZES", do qual faz parte o apartamento matriculado, necessária para a implantação do Coletor Tronco de Esgotos - C.T - Lageado, integrante do Sistema de Esgotos Sanitários da Capital, representada por uma faixa de terras, caracterizadas na planta Sabesp TGT 0234/10, contida no cadastro SABESP nº 1737/138, descrita no aludido registro; e

c) Conforme registro feito sob o nº 141, em data de 20/10/2014, na matrícula nº 104.022 desta serventia, o imóvel matriculado acha-se **alienado fiduciariamente** em caráter resolúvel à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, (continua no verso)



matrícula

180.772

ficha

01

verso

para garantia da dívida de R\$130.399,85 (cento e trinta mil, trezentos e noventa e nove reais e oitenta e cinco centavos), pagáveis na forma constante do título.

A (O) Escrevente:

Av. 02, em 24 de março de 2015 - (PRENOTAÇÃO nº 356.980 de 20/03/2015).

Matrícula aberta nesta data, nos termos do instrumento particular de 05/02/2015, aditado em 18/03/2015, que originou o registro da instituição condominial.

Antonio Carlos B. Câmara
OFICIAL SUBSTITUTO

A (O) Escrevente:

Av. 03, em 27 de fevereiro de 2026- (PRENOTAÇÃO nº 600.565 de 02/07/2025).

À vista dos requerimentos de 02/07/2025, 12/09/2025, 12/01/2026 e 10/02/2026, 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 192.181.0102-0.**

Antonio Carlos B. Câmara
OFICIAL SUBSTITUTO

selo: 124594331PC001534741UN26F

A(O) escrevente:-

Andréia Zaramella
Escrevente Autorizada

Av. 04, em 27 de fevereiro de 2026- (PRENOTAÇÃO nº 600.565 de 02/07/2025).

Pelos requerimentos de 02/07/2025, 12/09/2025, 12/01/2026 e 10/02/2026, firmados pela fiduciária credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, NIRE 53500000381, já qualificada, e à vista da regular notificação feita ao fiduciante devedor **ROBERTO LUIS DE LIMA JUNIOR**, solteiro, maior, já qualificado, 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 o fiduciante devedor tenha 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\$181.930,30 (cento e oitenta e um mil, novecentos e trinta reais e trinta centavos). Domínio este ainda sujeito ao cumprimento do disposto no art. 27 §§ 1º, 2º, 5º e 6º da Lei 9.514/97.

selo: 124594331SG001534742IR267

(continua na ficha 02)



LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

180.772

ficha

02

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

CNM: 124594.2.0180772-18

São Paulo, 27 de fevereiro de 2026

A(O) escrevente:-

Andréia Zaramella
Escrevente Autorizada

“ FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRICULA ”

SA 0000 0000 00 0000000 0000 00

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 (E42EBEE2-F435-44CD-8EDB-AAD84C20CBFE)

PROTOCOLO Nº: 0 Data/hora: 03/03/2026 13:46:26

Nº Registro: 180772

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=E42EBEE2-F435-44CD-8EDB-AAD84C20CBFE>

<https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=E42EBEE2-F435-44CD-8EDB-AAD84C20CBFE>

saec

Serviço de Atendimento

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

Este documento foi assinado por: ADEMAR FIORANELLI - 03/03/2026 13:46:26 PROTOCOLO: 180772