



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

247.957

ficha

01

CNM: 124594.2.0247957-29

São Paulo,

30 de abril de 2025

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 1402, localizado no 14º pavimento, da Torre 1 integrante do empreendimento denominado "**SPAZIO SAINT FIDELIS**", situado na rua Tomoichi Shimizu, nº440, em **GUAIANAZES**, com a área privativa de 44,3900m², área comum de 52,4242m² (sendo área coberta de 19,0612m²; 23,4630m² de área descoberta e 9,9000m² correspondente a vaga de garagem nº 249, tipo padrão, coberta livre), perfazendo a área total de 96,8142m² e fração ideal no solo de 0,002305842.

CONTRIBUINTE: nº 239.030.0020-3 (área maior).

PROPRIETÁRIOS: **CARLOS ALBERTO DA SILVA JUNIOR**, brasileiro, secretário estenografo datilografo recepcionista telefonista e assemelhados, RG nº 210782804145-SSP/PE e CPF/MF nº 070.613.184-30 e sua mulher **ESTER LINS DA SILVA**, brasileira, artista de circo, RG nº 68.109.021-2-SSP/SP e CPF/MF nº 702.371.544-47, casados sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Irmão Deodoro nº 315.

REGISTRO ANTERIOR: R. 755 (03/05/2024) da matrícula nº 201.362, aberta em 24/07/2019.

selo: 124594311BH001317948WI252

A(O) escrevente:-

Claudio D. F. da Silva
OFICIAL SUBSTITUTO

Av. 01, em 30 de abril de 2025- (PRENOTAÇÃO nº 590.523 de 01/04/2025).

Conforme registro feito sob o nº 756, em data de 03/05/2024, na matrícula nº 201.362, desta serventia, o imóvel matriculado foi **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE** em 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\$209.115,50 (duzentos e nove mil, cento e quinze reais e cinquenta centavos), pagável na forma constante do título.

selo: 124594331JD001317950TY257

A(O) escrevente:-

Claudio D. F. da Silva
OFICIAL SUBSTITUTO

Av. 02, em 30 de abril de 2025- (PRENOTAÇÃO nº 590.523 de 01/04/2025).

Matrícula aberta nesta data, nos termos do instrumento particular de 28/03/2025, que originou o registro da instituição condominial.

(continua no verso)



matrícula

247.957

ficha

01

verso

CNM: 124594.2.0247957-29

selo: 124594331IH001317951VX253

A(O) escrevente:-

Claudio D. F. da Silva
OFICIAL SUBSTITUTO

Av. 03, em 30 de abril de 2025- (PRENOTAÇÃO nº 590.523 de 01/04/2025).

Pelo instrumento particular datado de 28/03/2025, procede-se a presente averbação para constar que, o imóvel matriculado foi enquadrado na tipologia **HMP-Habitação de Mercado Popular**, que deverá ser comercializada nos termos do artigo 46, da Lei Municipal n. 16.050/2014, em conformidade com o art. 2º § 1º do Decreto Municipal n. 59.885/20 e disponível para locação a teor do artigo 3º, parágrafo único, letra III do Decreto Municipal nº 63.130/2024.

selo: 124594331GX001317952UC25Y

A(O) escrevente:-

Claudio D. F. da Silva
OFICIAL SUBSTITUTO

Av. 04, em 19 de agosto de 2026- (PRENOTAÇÃO nº 614.069 de 04/11/2025).

À vista dos requerimentos de 04/11/2025, 29/01/2026 e 29/07/2026, e da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026, expedida pela Prefeitura desta Capital em 13/08/2026, faço constar que o imóvel matriculado é lançado individualmente pela mesma Prefeitura **por meio do contribuinte nº 239.030.1785-8.**

selo: 124594331SB001654364LF26V

A(O) escrevente:-

Andréia Zaramella
Escrevente Autorizada

Av. 05, em 19 de agosto de 2026- (PRENOTAÇÃO nº 614.069 de 04/11/2025).

Pelos requerimentos de 04/11/2025, 29/01/2026 e 29/07/2026, firmados pela fiduciária credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, e à vista da regular notificação feita aos fiduciários devedores **CARLOS ALBERTO DA SILVA JUNIOR** e sua mulher **ESTER LINS DA SILVA**, 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

(continua na ficha 02)



LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

247.957

ficha

02

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

CNM: 124594.2.0247957-29

São Paulo, 19 de agosto de 2026

atraso. Recolhido o imposto de transmissão devido, dá-se à presente para efeitos fiscais, o valor de R\$270.260,56 (duzentos e setenta mil, duzentos e sessenta reais e cinquenta e seis centavos). Domínio este ainda sujeito ao cumprimento do disposto no art. 27 §§ 1º, 2º, 5º e 6º da Lei 9.514/97.

selo: 124594331GL001654365HP26R

Andréia Zaramella
Escrevente Autorizada

A(O) escrevente:-

v

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 - 21/08/2026 16:03:37 PROTOCOLO: 247957



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 (33B01D07-F66E-4690-A433-61994535AB71)

PROTOCOLO Nº: 0 Data/hora: 21/08/2026 16:03:37

Nº Registro: 247957

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=33B01D07-F66E-4690-A433-61994535AB71>

<https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=33B01D07-F66E-4690-A433-61994535AB71>

saec

Serviço de Atendimento

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

Este documento foi assinado por: ADEMAR FIORANELLI - 21/08/2026 16:03:37 PROTOCOLO: 247957