



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: **228.049** ficha: **01**
 CNM: 124594.2.0228049-01
 São Paulo, **22 de agosto de 2023**

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 103, localizado no pavimento térreo (1º pavimento) da torre 01, 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 48,4417m² (sendo área coberta de 16,7109m²; 21,8308m² de área descoberta e 9,9000m², correspondente ao direito a utilização da vaga nº 29, descoberta livre, tipo padrão, para guarda e estacionamento na garagem coletiva do condomínio), perfazendo a área total de 91,8417m² e fração ideal no solo de 0,002373525.

CONTRIBUINTE: nº 239.030.0019-1 (área maior).

PROPRIETÁRIO: LUCAS LIMA DA CONCEIÇÃO, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de escritório, RG nº 583884921-SSP/SP e CPF/MF nº 070.555.275-62, residente e domiciliado nesta Capital, na avenida Aricanduva, nº 10.300, ap. 44, bloco 8.

REGISTRO ANTERIOR: Rs. 49 (22/03/2021) e 1195 (22/08/2023) da matrícula nº 201.360 aberta em 24/07/2019.

selo: 124594311TJ000916566MW23S

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 50, em data de 22/03/2021, na matrícula nº 201.360, 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\$119.458,91 (cento e

(continua no verso)



matrícula

228.049

ficha

01

verso

CNM: 124594.2.0228049-01

dezenove mil, quatrocentos e cinquenta e oito reais e noventa e um centavos), pagável na forma constante do título.

selo: 124594331HW000916567HY23Z

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: 124594331SX000916568CN230

Antonio Carlos B. Câmara
OFICIAL SUBSTITUTO

A(O) escrevente: - _____

Av. 03, em 08 de janeiro de 2026- (PRENOTAÇÃO nº 564.301 de 04/07/2024).

À vista dos requerimentos de 04/07/2024, 31/07/2024, 22/10/2024, 14/11/2024, 27/01/2025, 20/10/2025, 11/11/2025 e 16/12/2025, e da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025, expedida pela Prefeitura desta Capital, em 19/12/2025, faço constar que o imóvel matriculado, é lançado individualmente pela mesma Prefeitura, **por meio do contribuinte nº 239.030.1282-1.**

selo: 124594331BJ001502966CI26L

Andréia Zaramella
Escrevente Autorizada

A(O) escrevente: - _____

Av. 04, em 08 de janeiro de 2026- (PRENOTAÇÃO nº 564.301 de 04/07/2024).

Pelos requerimentos de 04/07/2024, 31/07/2024, 22/10/2024, 14/11/2024, 27/01/2025, 20/10/2025, 11/11/2025 e 16/12/2025, firmados pela fiduciária credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, e à vista da regular notificação feita ao fiduciante devedor **LUCAS LIMA DA CONCEIÇÃO**, 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

(continua na ficha 02)



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

matricula

228.049

ficha

02

CNM: 124594.2.0228049-01

São Paulo, **08 de janeiro de 2026**

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\$239.905,66 (duzentos e trinta e nove mil, novecentos e cinco reais e sessenta 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: 124594331AY001502967CS26M

Andréia Zaramella
Escrevente Autorizada

A(O) escrevente:-

“ FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRICULA ”

https://regisradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=D22B182C-D6BC-46F1-A25F-E74202EB0ACO

saec

Serviço de Atendimento

Este documento foi assinado por **ADEMAR FIORANELLI** - 12/01/2026 13:18:18 PROTOCOLO: 228049

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



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 pertence 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 (D22B182C-D6BC-46F1-A25F-E74202EB0AC0)

PROTOCOLO Nº: 0 Data/hora: 12/01/2026 13:18:18

Nº Registro: 228049

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=D22B182C-D6BC-46F1-A25F-E74202EB0AC0>

<https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=D22B182C-D6BC-46F1-A25F-E74202EB0AC0>

saec

Serviço de Atendimento

Este documento foi assinado por ADEMAR FIORANELLI - 12/01/2026 13:18:18 PROTOCOLO: 228049

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