



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 **209.602**

ficha **01**

São Paulo,

15 de junho de 2021

IMÓVEL: APARTAMENTO nº A10, localizado no pavimento -01 (menos um) da torre 03, integrante do empreendimento denominado "RESIDENCIAL NIKI SAWADA", situado na rua Pedra Branca Amapari, nº 139, em **GUAIANAZES**, com a área privativa total de 49,580m², área comum coberta de divisão proporcional de 6,840m², área comum descoberta de divisão proporcional de 17,134m², totalizando 73,554m², correspondendo-lhes individualmente o coeficiente de proporcionalidade de 0,0034247 e fração ideal de 26,474m² no terreno.

CONTRIBUINTE: nº 248.259.0005-2 (área maior).

PROPRIETÁRIOS: 1) JÚNIO ALVES PINHEIRO, brasileiro, solteiro, maior, operador de supermercado jr., RG nº 55.147.349-6-SSP/SP e CPF/MF nº 055.222.595-90 e 2) DANIELA HERCULANO AGOSTINHO, brasileira, solteira, maior, agente de limpeza, RG nº 48.141.826-X-SSP/SP e CPF/MF nº 443.590.318-07, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Nogueira do Cravo, nº 21.

PROPORÇÃO: metade ideal (1/2) para cada um dos proprietários.

REGISTRO ANTERIOR: Rs. 638 (24/05/2019) e 1081 (15/06/2021) da matrícula nº 183.004, aberta em 24/09/2015.

selo: 124594311NK000424158FD21R

Antonio Carlos B. Câmara
 OFICIAL SUBSTITUTO

A(O) escrevente:-

Av. 01, em 15 de junho de 2021- (PRENOTAÇÃO nº 466.839 de 03/05/2021).

a) Conforme registro feito sob o nº 05, em 28/11/2016, na matrícula nº 183.004, desta Serventia, foi **INSTITUÍDA** (por destinação) a **SERVIDÃO PERPÉTUA**, a título gratuito, sobre uma faixa de terreno com a área de 252,57m², descrita no aludido registro, parte da área onde acha-se construído o empreendimento denominado "RESIDENCIAL NIKI SAWADA", destinada a passagem de redes de esgoto e águas pluviais do loteamento denominado Residencial São Mateus, implantado no imóvel objeto da matrícula nº 162.223.

b) Conforme averbação feita sob o nº 07, em data de 22/11/2017, na matrícula nº 183.004, desta Serventia, o empreendimento denominado "RESIDENCIAL NIKI SAWADA", 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.

c) Conforme registro feito sob o nº 639, em data de 24/05/2019, na matrícula nº 183.004, 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\$115.200,00 (cento e quinze mil e duzentos reais), pagável na forma constante do título.

(continua no verso)



matrícula

209.602

ficha

01

verso

selo: 124594331MG000424159UH214

Antonio Carlos G. Câmara
OFICIAL SUBSTITUTO

A(O) escrevente:- _____

Av. 02, em 15 de junho de 2021- (PRENOTAÇÃO nº 466.839 de 03/05/2021).

Matrícula aberta nesta data, nos termos do instrumento particular de 27/04/2021, que originou o registro da instituição condominial.

selo: 124594331CV000424160BF21E

Antonio Carlos G. Câmara
OFICIAL SUBSTITUTO

A(O) escrevente:- _____

Av. 03, em 15 de abril de 2024- (PRENOTAÇÃO nº 520.142 de 14/03/2023).

À vista dos requerimentos de 08/03/2023, 23/06/2023, 24/07/2023, 27/10/2023 e 09/02/2024, e da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, expedida pela Prefeitura desta Capital, em 09/04/2024, faço constar que o imóvel matriculado, é lançado individualmente pela mesma Prefeitura, **através do contribuinte nº 248.259.0731-6.**

selo: 124594331PL001071407RX24R

Paula Cristina S. Moraes
ESCR. AUTORIZADA

A(O) escrevente:- _____

Av. 04, em 15 de abril de 2024- (PRENOTAÇÃO nº 520.142 de 14/03/2023).

Pelos requerimentos de 08/03/2023, 23/06/2023, 24/07/2023, 27/10/2023 e 09/02/2024, firmados pela fiduciária credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, e à vista da regular notificação feita aos fiduciantes devedores: **1) JÚNIO ALVES PINHEIRO**, solteiro, maior, e **2) DANIELA HERCULANO AGOSTINHO**, solteira, maior, 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 fiduciantes 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\$149.086,29 (cento e quarenta e nove mil e oitenta e seis reais e vinte e nove centavos). Domínio este ainda sujeito ao cumprimento do disposto no art. 27 §§ 1º, 2º, 5º e 6º da Lei 9.514/97.

(continua na ficha 02)



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

matricula

209.602

ficha

02

CNM: 124594.2.0209602-52

São Paulo,

15 de abril de 2024

sélo: 124594331LO001071408QN24F

A(O) escrevente:-

Paula Cristina S. Morais

Paula Cristina S. Morais
ESCR. AUTORIZADA

v



MATRICULA

FICHA

Verso

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 Guaianazes 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 de 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 pesquisa não abrange a ocorrência de indisponibilidade de bens relativa pessoas sem indicação de CPF/CNPJ nos registros de origem (Art. 13 e Art. 14 § 3º do Prov. CNJ 39/2014). Para a realização de qualquer negócio imobiliário consulte a Central de Indisponibilidade de Bens. www.indisponibilidade.org.br"

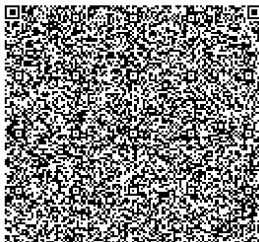
São Paulo, DT_GUIA_EXTENSO

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 (1D822B4E-C488-4A1D-9833-B57299616732)

PROTOCOLO Nº: 0 Data/hora: 22/04/2024 14:44:36

Nº Registro: 209602

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=1D822B4E-C488-4A1D-9833-B57299616732>