



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

220.081

ficha

01

18 de agosto de 2022

São Paulo,

IMÓVEL: APARTAMENTO nº B13, localizado no pavimento -02 (menos dois) da torre 01, integrante do empreendimento denominado "RESIDENCIAL MASAKICHI SAWADA", situado na rua Pedra Branca Amapari, nº 116, em **GUAIANAZES**, com a área privativa total de 49,580m², área comum coberta de divisão proporcional de 6,374m², área comum descoberta de divisão proporcional de 21,710m², totalizando 77,664m², correspondendo-lhes individualmente o coeficiente de proporcionalidade de 0,0044643 e fração ideal de 30,157m² no terreno.

CONTRIBUINTE: nº 248.259.0006-0 (área maior).

PROPRIETÁRIA: RESIDENCIAL SÃO MATEUS SPE LTDA., inscrita no CNPJ/ME nº 23.859.672/0001-52, NIRE 35229616941, com sede nesta Capital, na avenida das Nações Unidas, nº 11.633, 8º andar.

REGISTRO ANTERIOR: R.03 (16/01/2014) da matrícula nº 162.223, aberta em 19/01/2011; e matrícula nº 183.005 aberta em 24/09/2015.

selo: 124594311FB000693712ED225

Cristiane Falanga
ESCR. AUTORIZADA

A(O) escrevente:

Av. 01, em 18 de agosto de 2022.

a) Conforme registro feito sob o nº 05, em 28/11/2016, na matrícula nº 183.005, desta Serventia, foi **INSTITUÍDA** (por destinação) a **SERVIDÃO PERPÉTUA**, a título gratuito, sobre uma faixa de terreno com a área de 399,84m², descrita no aludido registro, parte da área onde construído o empreendimento denominado "RESIDENCIAL MASAKICHI 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 26/11/2018, na matrícula nº 183.005, desta Serventia, o empreendimento denominado "RESIDENCIAL MASAKICHI 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 10, em data de 17/04/2020, na matrícula nº 183.005, desta Serventia, o imóvel matriculado, acha-se **HIPOTECADO** a **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 do empréstimo concedido no valor de R\$8.204.426,22 (oito milhões, duzentos e quatro mil, quatrocentos e vinte e seis reais e vinte e dois centavos).

selo: 124594331UL000693713VG227

(continua no verso)



matrícula

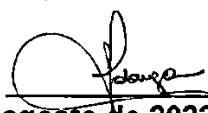
220.081

ficha

01

verso

Cristiane Falanga
ESCR. AUTORIZADA

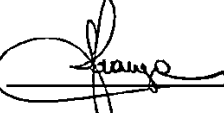
A(O) escrevente:- 

Av. 02, em 18 de agosto de 2022- (PRENOTAÇÃO nº 501.716 de 01/08/2022).

Matrícula aberta nesta data, nos termos do instrumento particular de 28/07/2022, que originou o registro da instituição condominial.

selo: 124594331OI000693714YE22L

Cristiane Falanga
ESCR. AUTORIZADA

A(O) escrevente:- 

Av. 03, em 19 de setembro de 2024- (PRENOTAÇÃO nº 571.577 de 12/09/2024).

Pelo instrumento particular de 29/03/2023, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, autorizou o cancelamento parcial da hipoteca, registrada sob o nº 10, na matrícula nº 183.005 e referida no item "c" da Av.01 desta matrícula, tão somente com relação ao imóvel matriculado, que fica livre da garantia hipotecária.

selo: 124594331XO001180577HH244

Thais Meneses de Moraes
Escrevente Autorizada

A(O) escrevente:- 

Av. 04, em 19 de setembro de 2024- (PRENOTAÇÃO nº 569.924 de 27/08/2024).

À vista da escritura de 02/08/2024 (livro nº 3.824, fls. 123/126), do 2º Tabelião de Notas, desta Capital, e da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, expedida pela Prefeitura desta Capital, em 04/09/2024, faço constar que o imóvel matriculado, é lançado individualmente pela mesma Prefeitura, através do contribuinte nº 248.259.1046-5.

selo: 124594331QF001180579SA24Q

Thais Meneses de Moraes
Escrevente Autorizada

A(O) escrevente:- 

(continua na ficha 02)

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

220.081

ficha

02

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

CNM: 124594.2.0220081-43

São Paulo, 19 de setembro de 2024

R. 05, em 19 de setembro de 2024- (PRENOTAÇÃO nº 569.924 de 27/08/2024).

Pela escritura de 02/08/2024 (livro nº 3.824, fls. 123/126), do 2º Tabelião de Notas, desta Capital, RESIDENCIAL SÃO MATEUS SPE LTDA, já qualificada, **VENDEU** a **LEANDRO DE SOUZA MENDONÇA**, brasileiro, administrador de empresas, RG nº 28.783.528-5-SSP/SP e CPF/MF nº 227.563.978-06, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, com **MARILIA INOCENCIO DAMASCENO**, brasileira, educadora física, RG nº MG11486689-SSP/MG e CPF/MF nº 068.431.816-43, residentes e domiciliados em São José dos Campos, deste Estado, na rua Malvinas, nº 213, o **Imóvel** pelo valor de R\$91.250,00 (noventa e um mil, duzentos e cinquenta reais), em cumprimento ao instrumento particular de compromisso de venda e compra de 26/10/2023, não registrado e referido no título.

selo: 124594321LD001180580OL242

Thais Maneses de Moraes
Escrivente Autorizada

A(O) escrevente:-

R. 06, em 17 de março de 2025- (PRENOTAÇÃO nº 587.920 de 05/03/2025).

Pela Cédula de Crédito Bancário nº 10194505104 emitida na cidade de São Paulo/SP, em 17 de fevereiro de 2025, **LEANDRO DE SOUZA MENDONÇA** e sua mulher **MARILIA INOCENCIO DAMASCENO**, já qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** em caráter **RESOLÚVEL** o **imóvel** ao **ITAÚ UNIBANCO S/A**, inscrito no CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04, NIRE 35300023978, com sede nesta Capital, na praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, Torre Olavo Setubal, para garantia do empréstimo contraído pelo próprio **emitente/devedor: LEANDRO DE SOUZA MENDONÇA** casado com **MARILIA INOCENCIO DAMASCENO**, já qualificados, no valor de R\$124.183,19 (cento e vinte e quatro mil, cento e oitenta e três reais e dezenove centavos), pagável na praça de São Paulo, na forma pactuada no instrumento pelo prazo de 240 meses, sendo de R\$2.268,89 (dois mil, duzentos e sessenta e oito reais e oitenta e nove centavos), o valor estimado da primeira parcela, com vencimento 30 dias após a data de liberação dos recursos, e data máxima de vencimento desta operação em 17/05/2045. Taxa efetiva anual de juros: 23.9000%. Taxa nominal anual de juros: 21.6229%. Taxa efetiva mensal de juros: 1.8019%. Taxa nominal mensal de juros: 1.8019%. Constam ainda da Cédula outras cláusulas e condições. Avaliação do imóvel para fins de Leilão Público: R\$220.000,00 (duzentos e vinte mil reais).

selo: 124594321HK001294263PE25B

Renan Barros de Sousa
ESCR. AUTORIZADO

A(O) escrevente:-

(continua no verso)



matrícula

220.081

ficha

02

CNM: 124594.2.0220081-43

Av. 07, em 19 de junho de 2026- (PRENOTAÇÃO nº 627.818 de 25/03/2026).

Pelos requerimentos de 25/03/2026 e 29/05/2026, firmados pelo fiduciário credor ITAÚ UNIBANCO S/A, já qualificado, e à vista da regular notificação feita aos fiduciantes devedores, LEANDRO DE SOUZA MENDONÇA e sua mulher MARILIA INOCENCIO DAMASCENO, 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 do fiduciário ITAÚ UNIBANCO S/A, já qualificado, 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\$220.000,00 (duzentos e vinte mil reais). Domínio este ainda sujeito ao cumprimento do disposto no art. 27 §§ 1º, 2º, 5º e 6º da Lei 9.514/97.

selo: 124594331WS001603745ED26K

Andréia Zaramella
Escrevente Autorizada

A(O) escrevente:-

== FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRICULA ==

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

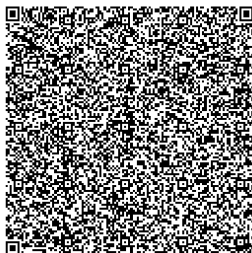
Assinado digitalmente

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 (A65663EE-8F58-421D-9610-143D40B21C6E)

PROTOCOLO Nº: 0 Data/hora: 23/06/2026 13:27:35

Nº Registro: 220081

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=A65663EE-8F58-421D-9610-143D40B21C6E>

<https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=A65663EE-8F58-421D-9610-143D40B21C6E>

saec

Serviço de Atendimento

Este documento foi assinado por

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

ADEMAR FIORANELLI - 23/06/2026 13:27:35 PROTOCOLO: 220081