Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 35c338c5-03c3-4bd0-a35f-66f0b0bf7b0a

CERTIFICA, a pedido verbal do (a, s) interessado (a, s), que revendo o Livro 02 de Registro Geral do Serviço Registral a seu cargo, dele verificou constar a matrícula de teor seguinte:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

matrícula	ficha
101.088	01

Guarulhos, 20 de julho de 2006.

IMÓVEL: O apartamento n.º **120,** localizado no 3º Subsolo ou 1º Pavimento, do **"Condomínio Residencial Califórnia",** no Jardim Santa Mena, situado na Rua Rahal, nº 244, com acesso pela Rua Ivaiporã perímetro urbano do Distrito, Município e Comarca desta Cidade, possuindo a área útil de 31,61m2., área descoberta 3,80m2., área comum de 4,045m2., área total coberta de 32,655m2., área total c/ área coberta de 39,455m2., coeficiente de proporcionalidade 0,94699% ou 17,965m2., do terreno. Este apartamento não possui direito ao uso de vaga de estacionamento.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 083.63.67.0036.01.020-9.

PROPRIETÁRIA: COMTINFER MATERIAIS PARA CONSTRUÇÕES LTDA ME., com sede na Av. Emílio Ribas, 1.486, Bairro de Gopoúva, Guarulhos/SP, inscrita na CNPJ/MF sob nº 56.224.959/0001-65.

REGISTRO ANTERIOR: R-02 da Matrícula nº 98.861, na qual se encontra registrada sob nº 04 a Instituição e Especificação de Condomínio, estando a Convenção do Condomínio, registrada sob nº 2.713, no Livro 03-Registro Auxiliar, tudo deste Registro Imobiliário.

O Escrevente, _____(Ricardo Rodrigues)

O Substituto do Oficial, _____(Osvaldo Marcheti Júnior)

AV - 1. Em 20 de julho de 2006. A presente Matrícula **foi aberta** a pedido da proprietária, em razão da mesma, ter promovido a Instituição Condominial do **"Condomínio Residencial Califórnia",** instruído pelo Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio, firmado nesta Cidade, aos 22 de maio de 2006.

O Escrevente, _____(Ricardo Rodrigues)

O Substituto do Oficial, _____(Osvaldo Marcheti Júnior)

AV - 2. Em 04 de maio de 2007. Pelo Instrumento Particular mencionado no R-03 desta, é feita a presente para constar que a proprietária: COMTINFER MATERIAIS PARA CONSTRUÇÕES LTDA ME., teve a sua razão social alterada para **COMTINFER CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, nos termos da Quarta Alteração Contratual de Sociedade Empresária

*segue no verso.**

Esse documento foi assinado digitalmente por GABRIELLA GOMES DIONIZIO - 30/10/2023 11:46
www.registradores.onr.org.br
Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
saec

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 35c338c5-03c3-4bd0-a35f-66f0b0bf7b0a

matrícula 101.088 | ficha 01 verso

Limitada, datada de 13 de julho de 2006, registrada sob n.º 196.520/06-0, em 15 de julho de 2006, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP.

O Escrevente, _____ (Cleverson Andrade de Souza)

O Substituto do Oficial, _____ (Alvaro Cesar Capistrano)

R - 03. Em 04 de maio de 2007. Por Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei n.º 5.049, de 29 de junho de 1966, firmado em Guarulhos/SP, aos 09 de abril de 2007, a proprietária: COMTINFER CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., já qualificada, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R$ 36.300,00, (sendo: R$ 7.253,55 referentes aos recursos próprios; R$ 3.246,45 referentes aos recursos da conta vinculada do FGTS; R$ 6.800,00 referentes aos recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto; e, R$ 19.000,00 referentes ao financiamento), à ISRAEL DOS SANTOS, brasileiro, solteiro, nascido em 26/11/1976, pedreiro, portador da carteira de identidade RG. n.º 29.923.332-7-SSP/SP, e do CPF/MF n.º 265.821.828-11, residente e domiciliado na Rua Edson de Souza, 131, em Guarulhos/SP. A vendedora apresentou a Certidão Negativa de Débito - CND do INSS, sob n.º 012992007-21025010, emitida em 31 de janeiro de 2007, com validade até 30/07/2007, válida por 180 dias da data da sua emissão, bem como a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, código de controle da certidão: 457C.CDC1.AA56.BB38., emitida em 22 de março de 2007, válida até 18/09/2007, as quais foram devidamente confirmadas via Internet, e arquivadas em pasta própria, por esta Serventia.

Valor Venal: R$ 18.755,97.

O Escrevente, _____ (Cleverson Andrade de Souza)

O Substituto do Oficial, _____ (Alvaro Cesar Capistrano)

R - 04. Em 04 de maio de 2007. CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF., inscrita no CNPJ/MF. sob n.º 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - DF. DEVEDOR FIDUCIANTE: ISRAEL DOS SANTOS, solteiro, já qualificado. TÍTULO: **Alienação Fiduciária.** FORMA DO TÍTULO: O mesmo Instrumento Particular mencionado no R-03 retro. VALOR: R$ 19.000,00, que serão pagos através de 240 prestações mensais e consecutivas,

*segue na ficha 02.**

Esse documento foi assinado digitalmente por GABRIELLA GOMES DIONIZIO - 30/10/2023 11:46
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
saec .onr

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 35c338c5-03c3-4bd0-a35f-66f0b0bf7b0a

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

matrícula 101.088 | ficha 02

Guarulhos, 04 de maio de 2007.

calculadas em conformidade com o SAC-SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO CONSTANTE NOVO, nelas incluindo o principal, prêmio de seguro e juros, estes as taxas anual de juros nominal e efetiva de 6,0000% e 6,1680%, respectivamente, sendo de R$ 190,40, o valor da primeira prestação, com vencimento no dia 09 de maio de 2007, e nas demais cláusulas e condições constantes do título. (Origem dos Recursos: FGTS). OBJETO DA GARANTIA: nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, o imóvel objeto desta matrícula.

O Escrevente, _____ (Cleverson Andrade de Souza)

O Substituto do Oficial, _____ (Alvaro Cesar Capistrano)

AV.05 / 101.088 - **CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**
Em 11 de novembro de 2016 - Protocolo 409.453 de 03/11/2016.

Nos termos do instrumento particular mencionado no R.08, é feita a presente para constar que, conforme autorização expressa da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, fica **cancelado o registro da propriedade fiduciária**, objeto do R.04 considerando a quitação da dívida, revertendo-se a propriedade plena ao devedor fiduciante.

Escrevente, _____ (Elaine Araújo Souza)

Escrevente Substituto, _____ (Álvaro César Capistrano)

AV.06 / 101.088 - **CASAMENTO**
Em 11 de novembro de 2016 - Protocolo 409.453 de 03/11/2016.

Nos termos do instrumento particular mencionado no R.08, e conforme a certidão de casamento expedida em 25 de agosto de 2016, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 1.º Subdistrito de Osasco-SP, extraída da matrícula número 115022.01.55.2007.2.00231.284.0069627-61, é feita a presente para constar que **ISRAEL DOS SANTOS** casou-se em 20 de

segue no verso

Esse documento foi assinado digitalmente por GABRIELLA GOMES DIONIZIO - 30/10/2023 11:46
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
saec

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 35c338c5-03c3-4bd0-a35f-66f0b0bf7b0a

matrícula 101.088 | ficha 02 verso

outubro de 2007, sob o regime da comunhão parcial de bens, com **ELENA SILVA SANTOS**, continuando os contraentes a assinarem sos mesmos nomes.

Escrevente, _____ (Elaine Araújo Souza)

Escrevente Substituto, _____ (Álvaro César Capistrano)

AV.07 / 101.088 - **DIVÓRCIO**
Em 11 de novembro de 2016 - Protocolo 409.453 em 03/11/2016.

Nos termos do instrumento particular mencionado no R.08, e conforme certidão de casamento mencionada na Av.06, é feita a presente para constar que **ISRAEL DOS SANTOS** e **ELENA SILVA SANTOS** divorciaram-se por sentença proferida e transitada em julgado em 08/02/2016, pela 3ª. Vara da Família e Sucessões da Comarca de Guarulhos-SP, nos autos do processo número 342/16.

Escrevente, _____ (Elaine Araújo Souza)

Escrevente Substituto, _____ (Álvaro César Capistrano)

R.08 / 101.088 - **COMPRA E VENDA**
Em 11 de novembro de 2016 - Protocolo 409.453 de 03/11/2016.

Pelo instrumento particular número 10137292604, firmado em 31 de outubro de 2016, em São Paulo-SP, nos termos das Leis 4.380/1964 e 9.514/1997, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, o proprietário **ISRAEL DOS SANTOS**, já qualificado, vendeu o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R$ 170.000,00, a **KLEBER ADRIANO DE OLIVEIRA**, brasileiro, analista acadêmico sênior, RG 32.048.623-0-SSP/SP, CPF/MF 302.390.708-01, e sua mulher **DÉBORA PEREIRA DA SILVA OLIVEIRA**, brasileira, analista acadêmico junior, RG 34.516.674-7-SSP/SP,

segue na ficha 03

Esse documento foi assinado digitalmente por GABRIELLA GOMES DIONIZIO - 30/10/2023 11:46
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
saec .onr

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 35c338c5-03c3-4bd0-a35f-66f0b0bf7b0a

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.254-0

matrícula	*ficha*
101.088	**03**

CPF/MF 387.724.798-92, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados neste Município, na Avenida Guarulhos, 2.845, apartamento 48, bloco 11, Ponte Grande. Foi apresentada a certidão fiscal exigida pela Lei 8.212/1991. O vendedor foi representado pelo procurador ADEMIR MANÇONARO, CPF/MF 060.101.828-16. O pagamento deu-se do seguinte modo: R$ 18.795,91 com recursos próprios; R$ 51.204,09 provenientes da conta vinculada do FGTS; e R$ 100.000,00 com recursos do financiamento. Valor Venal: R$ 27.894,04.

Escrevente, _____ (Elaine Araújo Souza)

Escrevente Substituto, _____ (Álvaro César Capistrano)

R.09 / 101.088 - **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**
Em 11 de novembro de 2016 - Protocolo 409.453 de 03/11/2016.

Pelo instrumento particular mencionado no R. 08, os proprietários **KLEBER ADRIANO DE OLIVEIRA**, e sua mulher **DÉBORA PEREIRA DA SILVA OLIVEIRA**, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, transferindo sua propriedade resolúvel ao **ITAÚ UNIBANCO S/A**, CNPJ/MF 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setúbal, em São Paulo-SP, para garantia da dívida de R$ 103.155,00, (sendo R$ 100.000,00 destinado ao pagamento do preço de venda e R$ 3.155,00 das despesas acessórias), que será paga no prazo de 280 meses, em prestações mensais e sucessivas, calculadas em conformidade com o sistema de amortização constante SAC, vencendo-se a primeira em 30/11/2016. Juros: taxa anual efetiva de 11.7000 % e nominal de 11.1158%, correspondente as taxas mensais efetiva e nominal de 0.9263%, taxa anual de juros com benefício efetiva de 11.3000% e nominal de 10.7538%, correspondente as taxas com benefícios mensais efetiva e nominal de 0.8961%, sendo de R$ 1.345,22 o valor da primeira prestação. Prazo de carência de 30 dias para intimação em caso de inadimplência. Valor de avaliação do imóvel: R$ 173.000,00. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do título.

segue no verso

Esse documento foi assinado digitalmente por GABRIELLA GOMES DIONIZIO - 30/10/2023 11:46
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
saec

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 35c338c5-03c3-4bd0-a35f-66f0b0bf7b0a

matrícula **101.088** | ficha **03** verso

Escrevente, _____ (Elaine Araújo Souza)

Escrevente Substituto, _____ (Álvaro César Capistrano)

AV.10 / 101.088 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**
Em 27 de outubro de 2023 - Protocolo 521.958 de 17/03/2023
Selo Digital: 112540331TK000737194YY23U

Nos termos do requerimento de 27 de setembro de 2023, expedido em Barueri/SP, oferecido em forma de documento eletrônico, após intimação dos devedores fiduciantes **KLEBER ADRIANO DE OLIVEIRA** e seu cônjuge **DEBORA PEREIRA DA SILVA OLIVEIRA**, já qualificados, tendo decorrido o prazo de quinze dias sem purgação da mora, e mais 30 dias, nos termos dos artigos 26, § 7° e 26-A, §1° da Lei 9.514/97, FICA CONSOLIDADA A PROPRIEDADE em nome do credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S.A**, NIRE 35300023978, já qualificado, que deverá observar o disposto no artigo 27, da referida Lei, quanto ao leilão público do imóvel. Base de cálculo do ITBI: R$ 173.000,00. Valor Venal R$ 64.938,47.

Escrevente
Lourival Varol _____

Esse documento foi assinado digitalmente por GABRIELLA GOMES DIONIZIO - 30/10/2023 11:46
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
saec

Certifico e dou fé que esta certidão, composta de 7 página(s) é cópia autêntica da matrícula nº 101088 , do Livro 02 - Registro Geral, desta Serventia. Certidão sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória 2.200-2, de 24/08/2001, sendo válida em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. NADA MAIS consta em relação ao imóvel da matrícula certificada. A presente cópia reprográfica foi extraída nos termos do § 1º, do artigo nº 19, da Lei 6.015/73, de 31/12/1973.

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ, Guarulhos, 27 de outubro de 2023.

AO OFICIAL	R$: 40,91
AO ESTADO	R$: 11,63
À SEC. FAZENDA	R$: 7,96
AO SINOREG	R$: 2,15
AO TR. JUSTIÇA	R$: 2,81
AO MUNICIPIO	R$: 2,05
AO MP	R$: 1,96
TOTAL	R$: 69,47

PROTOCOLO: 521958

O imóvel objeto da presente certidão passou a pertencer a este Registro em 01/01/1977, sendo anteriormente a esta data de competência do 1º Registro Imobiliário local.

O selo digital poderá ser consultado no site:
https://selodigital.tjsp.jus.br/

1125403C3JT000737195RI23M

A presente certidão reflete a situação jurídica do imóvel desta matrícula até o dia útil anterior. Esta certidão tem plena validade em todo o território nacional, a qualquer tempo, sendo que, na hipótese de utilização para lavratura de escritura, o prazo de validade é de 30 (trinta) dias (Decreto 93.240/86, art. 1º, IV).

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 35c338c5-03c3-4bd0-a35f-66f0b0bf7b0a

Esse documento foi assinado digitalmente por GABRIELLA GOMES DIONIZIO - 30/10/2023 11:46

Certidão emitida pelo SREI

www.registradores.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec