Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 269fc8aa-49e4-4ba3-baaf-0d83c4372e66

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:

CNM: 112540.2.0109023-35

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*	
109.023	**01**	**Guarulhos, 07 de janeiro de 2009.**

ABERTURA DE MATRÍCULA - Protocolo nº. 259.297, em 14/11/2008. **IMÓVEL: O Apartamento nº 121**, localizado no 12º (Décimo Segundo) pavimento do Edifício **"MAISON IMPÉRIALE"**, com acesso pela Rua Paulo Sérgio de Oliveira Aquino, s/nº, esquina com a Avenida Salgado Filho e Rua Celso, Vila Progresso, perímetro urbano do Distrito, Município e Comarca desta Cidade, possuindo a área privativa de 152,36m²., a área real comum de divisão não proporcional de 30,00m²., correspondente ao direito de uso de 03 (Três) vagas de garagem de uso indeterminado na garagem coletiva, localizada nos subsolos, para a guarda de 03 (Três) carros de passeio de tamanho pequeno, mais a área real comum de divisão proporcional de 106,19m²., perfazendo a área total de 288,55m²., correspondendo no terreno a uma fração ideal de 3,02354%.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 083.82.52.0089.00.000 - (Área Maior).

PROPRIETÁRIA: INCOSUL INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 51.720.563/0001-95 e com sede na Capital de São Paulo – SP., na Av. Paulista, nº 1294 - 13º Andar, Conj. 13B – Bela Vista.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 96.884, na qual se encontra registrada sob n.º 07, a Especificação Condominial, estando a Convenção do Condomínio registrada sob n.º 2.978, no Livro n.º 03 - Registro Auxiliar, tudo deste Registro Imobiliário. Guarulhos, 07 de janeiro de 2009.

O Escrevente, _____(Ricardo Rodrigues)

O Preposto Subst. do Delegado, _____(Osvaldo Marcheti Junior)

AV - 01. REQUERIMENTO - Protocolo nº. 259.297, em 14/11/2008. A presente Matrícula foi aberta a pedido da proprietária, em razão da mesma, ter promovido a Instituição Condominial do Condomínio Edifício **"MAISON IMPÉRIALE"**, instruído pelo Instrumento Particular de Instituição e

segue no verso

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 20/12/2023 11:17
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
saec

CNM: 112540.2.0109023-35

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 269fc8aa-49e4-4ba3-baaf-0d83c4372e66

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 20/12/2023 11:17
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
saec .onr

matrícula **109.023** | ficha **01** verso

Especificação de Condomínio, firmado nesta Cidade, aos 15 de setembro de 2.008. Guarulhos, 07 de janeiro de 2009.

O Escrevente, _____(Ricardo Rodrigues)

O Preposto Subst. do Delegado, _____(Osvaldo Marcheti Junior)

AV - 02. RECADASTRO - Protocolo nº. 273.539, em 15/12/2009. Nos termos da escritura mencionada no R-03 desta, e Aviso Recibo n.º 2009-003-001794, expedido pela Municipalidade local, é feita a presente para constar que, este imóvel acha-se cadastrado pela mesma sob n.º **083.82.52.0089.01.024**. Guarulhos, 22 de dezembro de 2009.

O Escrevente, _____(Carlos Alexandre Gonçalves Piza)

O Oficial Designado, _____(Osvaldo Marcheti Junior)

AV - 03. NUMERAÇÃO PREDIAL - Protocolo nº. 273.539, em 15/12/2009. Nos termos da escritura mencionada no R-03 desta, e Aviso Recibo constante da AV-2 retro, é feita a presente para constar que o **Edifício "Maison Impériale"**, onde está localizado este imóvel, atualmente tem acesso **sob n.º 64**, da Rua Paulo Sérgio de Oliveira Aquino, esquina com a Avenida Salgado Filho e Rua Celso, Guarulhos, 22 de dezembro de 2009.

O Escrevente, _____(Carlos Alexandre Gonçalves Piza)

O Oficial Designado, _____(Osvaldo Marcheti Junior)

R - 04. VENDA E COMPRA - Protocolo nº. 273.539, em 15/12/2009. Nos termos da escritura lavrada em 02 de dezembro de 2009, livro n.º 848, fls. 139/142, no 3.º Tabelião de Notas desta Comarca de Guarulhos/SP., a

segue na ficha 02

CNM: 112540.2.0109023-35

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 **109.023** | ficha **02**

proprietária **INCOSUL INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA.**, com sede na Avenida Paulista, n.º 37, 15.º andar, Bairro Paraíso, em São Paulo/SP., inscrita no CNPJ/MF. sob n.º 51.720.563/0001-95, vendeu este imóvel à **KLEBER LOURENÇO DE SOUZA**, brasileiro, empresário, RG. n.º 18.309.168-SSP/SP, CPF/MF. n.º 082.601.198-54, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **LILIAN CRISTINA FEO DE SOUZA**, brasileira, técnica em plásticos, RG. n.º 19.804.360-0-SSP/SP, CPF/MF. n.º 156.448.618-48, residentes e domiciliados na Rua Paulo Sergio Oliveira de Aquino, n.º 50, apto. 121, Vila Progresso, pelo preço de R$ 318.450,00. Consta do título que a vendedora apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros sob n.º 003972009-21200563, emitida pela Secretária da Receita Federal, em 05/8/2009, válida até 01/02/2010; e, Certidão Conjunta Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 01/10/2009, pela Secretária da Receita Federal, com validade até 30/3/2010 (código de controle da certidão: DCC3.C844.BEF7.9F8A), as quais ficaram arquivadas naquelas notas. Guarulhos, 22 de dezembro de 2009.

Valor Venal: R$ 185.364,20.

O Escrevente, _____(Carlos Alexandre Gonçalves Piza)

O Oficial Designado, _____(Osvaldo Marcheti Junior)

R.05 / 109.023 - **COMPRA E VENDA**
Em 18 de dezembro de 2018 - Protocolo 443.123 de 11/12/2018.

Pela escritura pública lavrada em 06 de dezembro de 2018, pelo 1º Tabelião de Notas da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, no Livro 1.130, às páginas 123/126, os proprietários **KLEBER LOURENÇO DE SOUZA** e seu cônjuge **LILIAN CRISTINA FEO DE SOUZA**, residentes e domiciliados no Município de São Paulo, na Rua Cândido Lacerda, 241, apartamento 191, torre A, Jardim Anália Franco, já qualificados, venderam o imóvel objeto

segue no verso

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 269fc8aa-49e4-4ba3-baaf-0d83c4372e66

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 20/12/2023 11:17
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
Serviço de Atendimento
saec

CNM: 112540.2.0109023-35

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 269fc8aa-49e4-4ba3-baaf-0d83c4372e66

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 20/12/2023 11:17
Certidão emitida pelo SREI
www.registradoresbrasileiros.org.br
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
saec
.onr

matrícula 109.023 | ficha 02 verso

desta matrícula pelo preço de R$ 1.250.000,00, a **MARIA APARECIDA RODRIGUES**, brasileira, divorciada, empresária, RG 22.340.486-X-SSP/SP, CPF/MF 127.460.568-79, residente e domiciliada neste Município, na Rua Paulo Sérgio Oliveira de Aquino, 50, apartamento 92, Vila Progresso. Valor Venal: R$ 633.464,14.

Escrevente, _____(Carlos Alexandre Gonçalves Piza)

Escrevente Substituto, _____(Álvaro César Capistrano)

R.06 / 109.023 - **COMPRA E VENDA**
Em 29 de janeiro de 2019 - Protocolo 444.613 de 23/01/2019.
Selo Digital: 112540321IE000048155SO199

Pelo instrumento particular número 10143484203, firmado em 16 de janeiro de 2019, em São Paulo/SP, nos termos das Leis 4.380/1964 e 9.514/1997, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, a proprietária **MARIA APARECIDA RODRIGUES**, residente e domiciliada neste Município, na Rua Paulo Sergio Oliveira de Aquino, 50, apartamento 122, Vila Progresso, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R$ 1.250.000,00, a **JONAS LIMA CARVALHO**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, RG 40.190.113-0-SSP/SP, CPF/MF 222.507.958-78, residente e domiciliado neste Município, na Rua Lençois Paulista, 311, casa térrea, Jardim Bela Vista. O pagamento deu-se do seguinte modo R$ 480.000,00 com recursos próprios; R$ 770.000,00 com recursos do financiamento. Valor Venal: R$ 609.219,46.

Escrevente, _____(Ricardo Appolinário)

Escrevente Substituto, _____(Álvaro César Capistrano)

R.07 / 109.023 - **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**
Em 29 de janeiro de 2019 - Protocolo 444.613 de 23/01/2019.
Selo Digital: 112540321GR000048156AK19P

segue na ficha 03

CNM: 112540.2.0109023-35

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*
109.023	**03**

Pelo instrumento particular mencionado no R.06 o proprietário **JONAS LIMA CARVALHO**, já qualificado, alienou 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, São Paulo- SP, para garantia da dívida de R$ 825.000,00, (sendo R$ 770.000,00 destinado ao pagamento do preço de venda e R$ 55.000,00 das despesas acessórias), que será paga no prazo de 100 meses, em prestações mensais e sucessivas, calculadas em conformidade com o sistema de amortização constante SAC, vencendo-se a primeira em 16/02/2019. Juros: taxa anual efetiva de 8,4000 % e nominal de 8,0929%, correspondente as taxas mensais efetiva de 0,6744% e nominal de 0,6744%, sendo de R$ 14.104,19 o valor da primeira prestação. Prazo de carência de 30 dias para intimação em caso de inadimplência. Valor de avaliação do imóvel: R$ 1.100.000,00. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente, _____ (Ricardo Appolinário)

Escrevente Substituto, _____ (Álvaro César Capistrano)

AV.08 / 109.023 - **SEQUESTRO PENAL**
Em 12 de dezembro de 2019 - Protocolo 458.961 de 09/12/2019.
Selo Digital: 112540331MJ000173279MO19M

Nos termos do ofício aos 06 de dezembro de 2019, assinado digitalmente pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Marco Antonio Martin Vargas, da 1ª Vara de Crimes Tributários, Organização Criminosa e Lavagem de Bens e Valor do Foro Central Criminal da Barra Funda – Comarca de São Paulo/SP, expedido nos autos do Processo Digital número 1001284-12.2019.8.26.0050, do Pedido de Quebra de Sigilo de Dados e/ou Telefônico – Crimes de "Lavagem" ou Ocultação de Bens, Direito ou Valores, em que figura como requerente ASSOCIAÇÃO MÉDICA BRASILEIRA e como averiguada MARIA APARECIDA RODRIGUES, é lavrada a presente para constar que, em

segue no verso

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 269fc8aa-49e4-4ba3-baaf-0d83c4372e66

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 20/12/2023 11:17

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

CNM: 112540.2.0109023-35

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 269fc8aa-49e4-4ba3-baaf-0d83c4372e66

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 20/12/2023 11:17
Certidão emitida pelo SREI
www.registradoresbrasileiros.org.br
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
saec
.onr

matrícula **109.023** | *ficha* **03** *verso*

cumprimento a decisão judicial proferida em 05 de dezembro de 2019, foi procedido o **SEQUESTRO** do imóvel objeto desta matrícula, nos termos do artigo 125 e seguintes do Código de Processo Penal, não podendo ser onerado ou alienado sem ulterior determinação do juízo suprarreferido.

Escrevente, _____ (Fábio Olivotto Maltez)

AV.09 / 109.023 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**
Em 19 de dezembro de 2023 - Protocolo 530.396 de 14/08/2023
Selo Digital: 112540331AM000756431YC237

Nos termos do requerimento de 16 de novembro de 2023, expedido em São Paulo/SP, oferecido em forma de documento eletrônico, após intimação do devedor fiduciante **JONAS LIMA CARVALHO**, já qualificado, 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$ 1.100.000,00. Valor Venal R$ 960.845,97.

Escrevente
Lourival Varol _____

Renato Sérgio Barbosa Freitas
Escrevente Substituto

Certifico e dou fé que esta certidão, composta de 7 página(s) é cópia autêntica da matrícula nº 109023 , 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, 19 de dezembro 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: 530396

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/

1125403C3XX000756432CT23M

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 269fc8aa-49e4-4ba3-baaf-0d83c4372e66

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 20/12/2023 11:17

Certidão emitida pelo SREI

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

www.registradores.org.br

saec