

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: 112540.2.0096114-59

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

96.114

ficha

01

Guarulhos, 17 de agosto de 2004.

IMÓVEL: O apartamento n.º 81, localizado no 8º andar do Bloco 07, do "Edifício Golden VII" integrante do Condomínio Residencial Golden Ville, situado na Avenida da Paz, n.º 225, perímetro urbano do distrito, município e comarca desta Cidade, possuindo a área privativa de 52,8000m²; área comum de uso não proporcional de 9,2400m²; correspondente a uma vaga de garagem, localizada no 1º ou 2º subsolo do condomínio, em local indeterminado e sujeita a colocação do manobrista, área comum de 36,8229m², encerrando a área total construída de 98,8629m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,238095%, no terreno e demais coisas de uso e propriedade comum.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 083.052.27.0176.00.000.

PROPRIETÁRIA: MARIA DAS GRAÇAS XAVIER DE ARAUJO, brasileira, solteira, maior, analista de administração pessoal, RG n.º 16.692.836-7-SSP/SP, CPF/MF n.º 064.554.808-13, residente e domiciliada na Rua Carlos Adalberto Ilha Macedo, n.º 26, Vila Nova Mazzei, em São Paulo/SP.

REGISTRO ANTERIOR: R-411 da Matrícula n.º 14.560, feito em data de 15 de janeiro de 2003, na qual se encontra registrada a Especificação e Instituição de Condomínio, sob n.º 751, estando a Convenção do Condomínio, registrada sob n.º 2.550, no Livro 03-Registro Auxiliar, tudo deste Registro Imobiliário.

O Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

O Substituto do Oficial,  (Alvaro Cesar Capistrano)

AV - 1. Em 17 de agosto de 2004, Conforme R-412, da matrícula n.º 14.560, deste Registro, a proprietária, MARIA DAS GRAÇAS XAVIER DE ARAUJO, solteira, já qualificada, tornou-se devedora da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF., dando em garantia do principal de R\$ 44.000,00 em primeira, única e especial HIPÓTECA, o imóvel constante desta matrícula.

O Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

O Substituto do Oficial,  (Alvaro Cesar Capistrano)

segue no verso. *

Este documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 25/06/2024 16:23
www.registradores.onr.org.br
Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento Eletrônico Comercializado

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash d72cdc69-849e-4c39-81f6-fbcd008044c3



CNM: 112540.2.0096114-59

matricula	ficha
96.114	01
	verso

R - 02. Em 17 de agosto de 2004. Por Instrumento Particular, firmado nesta cidade, aos 07 de junho de 2004, a benfeitoria acima mencionada, estimada em R\$ 36.463,68, em razão da especificação do condomínio, registrada sob n.º R-751, na Matrícula n.º 14.560, deste Registro, foi atribuída a proprietária **MARIA DAS GRAÇAS XAVIER DE ARAUJO**, solteira, já qualificada.

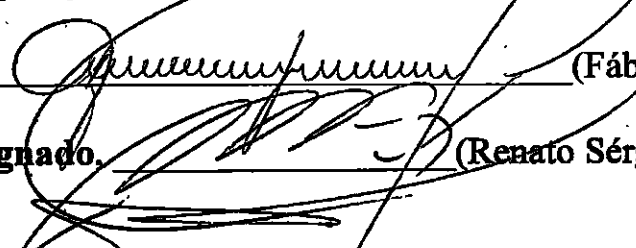
O Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

O Substituto do Oficial,  (Alvaro Cesar Capistrano)

AV.03 / 96.114 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Em 14 de agosto de 2014 - Protocolo 368.150 de 07/08/2014

Nos termos do instrumento particular firmado em 16 de abril de 2013, na cidade de São Paulo/SP, é feita a presente para constar que, conforme autorização expressa da credora **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, já qualificada, fica **cancelada a hipoteca objeto da averbação número 01**, considerando a quitação da dívida.

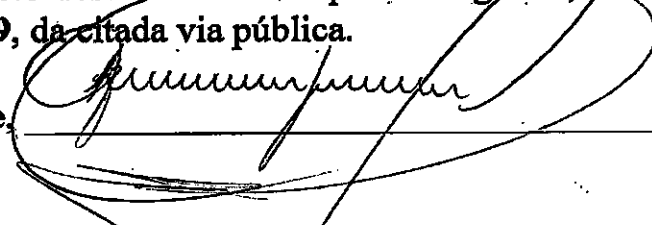
Escrevente,  (Fábio Olivotto Maltez)

Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV.04 / 96.114 - ATUALIZAÇÃO CADASTRAL

Em 14 de agosto de 2014 - Protocolo 368.149 de 07/08/2014

Nos termos da escritura mencionada do R.06, e de conformidade com a certidão de valor venal n.º 380322/2014, expedida "via internet" em 07/08/2014, pelo órgão competente da Municipalidade local, é feita a presente para constar que: a) o imóvel objeto desta matrícula acha-se cadastrado pela mesma sob n.º 083.52.27.0176.07.029; e b) o empreendimento do qual o imóvel objeto desta matrícula é parte integrante, atualmente é emplacado sob número **209**, da citada via pública.

Escrevente,  (Fábio Olivotto Maltez)
segue na ficha 02

CNM: 112540.2.0096114-59

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 96.114	ficha 02
----------------------------	--------------------

CNS 11254-0

Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV.05 / 96.114 - CASAMENTO

Em 14 de agosto de 2014 - Protocolo 368.149 de 07/08/2014.

Nos termos do Escritura mencionada no R-06, e de conformidade com a certidão de casamento datada de 03/05/2003, expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do 22º Subdistrito do Tucuruvi, registro lavrado sob nº 60.965, às folhas nº 279, do livro B nº 332; é feita a presente para constar que a proprietária **MARIA DAS GRAÇAS XAVIER DE ARAÚJO**, casou-se em 03/05/2003, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **FERNANDO RICARDO DE CAMPOS**, brasileiro, do comércio, RG 21.841.949-SSP/SP, CPF/MF 263.720.728-07, passando a contraente a chamar-se **MARIA DAS GRAÇAS XAVIER DE ARAÚJO CAMPOS**.

Escrevente,  (Fábio Olivotto Maltez)

Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

R.06 / 96.114 - COMPRA E VENDA

Em 14 de agosto de 2014 - Protocolo 368.149 de 07/08/2014.

Pela escritura pública lavrada em 23 de julho de 2013, pelo 23º Tabelionato de Notas da Comarca de São Paulo, no Livro 3.541, às páginas 51/54, a proprietária **MARIA DAS GRAÇAS XAVIER DE ARAÚJO CAMPOS**, com anuência de seu marido **FERNANDO RICARDO DE CAMPOS**, já qualificados, vendeu o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$ 200.000,00, a 1) **OSWALDA JOSEFINA FÁTIMA SILVERIO FIORITTI**, brasileira, operadora de telemarketing, separada consensualmente, RG 19.514.083-SSP/SP, CPF/MF 086.201.908-73, residente e domiciliada em São Palo/SP, na Avenida Boschetti, 1.146; 2) **MARCELO**

segue no verso

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 25/06/2024 16:23
Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento
www.registradores.onr.org.br

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registoradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash d72cdc69-849e-4c39-81f6-fbcd008044c3

CNM: 112540.2.0096114-59

matrícula

96.114

ficha

02

verso

CNS 11254-0

MANETTI FRANÇA, brasileiro, divorciado, do comércio, RG 14.092.808-X-SSP/SP, CPF/MF 023.300.788-11, residente e domiciliado em São Paulo/SP, na Avenida Boschetti, 1.146. Valor Venal: R\$ 86.047,69.

Escrevente,  (Fábio Olivotto Maltez)

Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

R.07 / 96.114 - COMPRA E VENDA

Em 02 de outubro de 2014 - Protocolo 370.624 de 25/09/2014.

Pelo instrumento particular firmado em 16 de setembro de 2014, em Guarulhos - SP, nos termos das Leis 4.380/1964 e 9.514/1997, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, os proprietários 1) **OSWALDA JOSEFINA FÁTIMA SILVERIO FIORITTI**, residente e domiciliada no Município de São Paulo, na Avenida Boschetti, 1.146, Vila Medeiros, e 2) **MARCELO MANETTI FRANÇA**, residente e domiciliado neste Município, na Avenida Da Paz, 209, Bloco 7, apartamento 81, Jardim São Judas, já qualificados, venderam o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$ 260.000,00, a **RENATO BAPTISTA DE LIMA**, brasileiro, divorciado, taxista, RG 12.894.228-9-SSP/SP, CPF/MF 050.130.508-47, residente e domiciliado em São Paulo/SP, na Rua Florinda Barbosa, 154, Vila Germinal. O pagamento deu-se do seguinte modo R\$ 30.000,00 com recursos próprios; R\$ 230.000,00 com recursos do financiamento. Valor Venal: R\$ 84.275,42.

Escrevente,  (Cláudio Roberto da Silva)

Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

R.08 / 96.114 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Em 02 de outubro de 2014 - Protocolo 370.624 de 25/09/2014.

segue na ficha 03

ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Comprovado
SAMARA MENDES RIOS - 25/06/2024 16:23

saec

CNM: 112540.2.0096114-59

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
96.114	03

CNS 11254-0

Pelo Instrumento Particular mencionado no R. 07, o proprietário **RENATO BAPTISTA DE LIMA**, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, transferindo sua propriedade resolúvel à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília- DF, para garantia da dívida de R\$ 230.000,00, que será paga no prazo de 350 meses em prestações mensais e sucessivas, calculadas em conformidade com o Sistema de Amortização Constante SAC, vencendo-se a primeira em 16/10/2014. Juros: taxa nominal de 8,7873% ao ano e efetiva de 9,1500% ao ano, sendo de R\$ 2.559,38 o valor do encargo inicial. Juros reduzidos aplicáveis na forma do contrato: taxa nominal de 8,4175% e efetiva de 8,7500%, sendo o encargo mensal reduzido no valor de R\$ 2.488,50. Origem dos recursos: SBPE. Prazo de carência de 30 dias para intimação em caso de inadimplência. Valor de avaliação do imóvel: R\$ 260.000,00. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente,  (Cláudio Roberto da Silva)

Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV.09 / 96.114 - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO
Em 02 de outubro de 2014 - Protocolo 370.624 de 25/09/2014

Conforme disposto no § 5º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04, é lavrada a presente averbação para constar que a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, emitiu em 16 de setembro de 2014, com lastro na obrigação mencionada no registro anterior, a cédula de crédito imobiliário integral e cartular número 1.4444.0702822-9, série número 0914, no valor de R\$ 230.000,00.

Escrevente,  (Cláudio Roberto da Silva)

Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

segue no verso

Este documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 25/06/2024 16:23
Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento
Escritório Comarcial de Guarulhos

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registoradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash d72cd6c69-849e-4c39-81f6-fbcd008044c3

CNM: 112540.2.0096114-59

matrícula

96.114

ficha

03

verso

AV.10 / 96.114 - CANCELAMENTO DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Em 11 de novembro de 2020 - Protocolo 472.374 de 27/10/2020.

Selo Digital: 112540331XO000277121CW200

Nos termos do instrumento particular mencionado na AV.11, instruído da autorização expressa da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, NIRE 53.5.0000038-1, já qualificada, firmada em 27 de outubro de 2020, em Guarulhos-SP, é feita a presente averbação para constar que fica cancelada a Cédula de Crédito Imobiliária averbada sob o número 09, a qual não foi objeto de transferência a terceiros, tendo sido extraviada, conforme declarado expressamente pela credora fiduciária.

Escrevente,  (Anna Victoria Antunes Melo)

AV.11 / 96.114 - CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Em 11 de novembro de 2020 - Protocolo 472.374 de 27/10/2020.

Selo Digital: 112540331PN000277123MV20T

Nos termos do instrumento particular firmado em 27 de outubro de 2020, na cidade de Guarulhos/SP, é feita a presente para constar que, conforme autorização expressa da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, NIRE 53500000381, já qualificada, fica **cancelado o registro da propriedade fiduciária**, objeto do R.08 (contrato nº 144440702822) considerando a quitação da dívida, revertendo-se a propriedade plena ao devedor fiduciante.

Escrevente,  (Anna Victoria Antunes Melo)

AV.12 / 96.114 - ÓBITO

Em 12 de janeiro de 2021 - Protocolo 475.158 de 14/12/2020, reingresso em 29/12/2020.

Selo Digital: 112540331BG000307208QA21X

segue na ficha 04

ONF

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado
SAMARA MENDES RIOS - 25/06/2024 16:23

saec

CNM: 112540.2.0096114-59

LIVRO N.º2 - REGISTRO GERAL 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

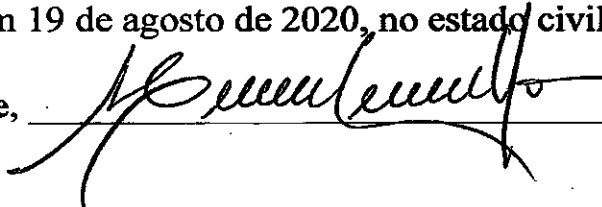
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.254-0

matrícula
96.114

ficha
04

Nos termos da escritura mencionada no R.13 e conforme o registro de óbito sob a Matrícula 122267 01 55 2020 4 00047 057 0026367-67, do Oficial de Registro Civil do Distrito de Jaraguá, Comarca de São Paulo - SP, é feita a presente para constar o falecimento de **RENATO BAPTISTA DE LIMA** ocorrido em 19 de agosto de 2020, no estado civil de divorciado.

Escrevente,



(Sidney Corrêa Leonello)

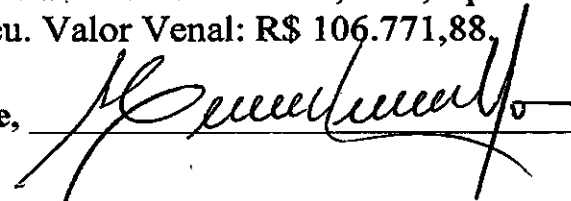
R.13 / 96.114 - ADJUDICAÇÃO

Em 12 de janeiro de 2021 - Protocolo 475.158 de 14/12/2020.

Selo Digital: 112540321GC000307210MW213

Pela escritura pública de inventário e adjudicação lavrada em 01 de outubro de 2020, pelo 9º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo - SP, no Livro 11.176, à página 267, oferecida na forma de documento eletrônico, em razão do falecimento de **RENATO BAPTISTA DE LIMA**, CPF 050.130.508-47, o imóvel objeto desta matrícula avaliado em R\$ 106.771,88, foi adjudicado a **THATIANE PAVÃO LIMA**, brasileira, solteira, técnica contábil, RG 47.988.705-6-SSP/SP, CPF 385.475.668-21, residente e domiciliada neste Município, na Avenida da Paz, 209, apartamento 81, bloco 7, Jardim São Judas Tadeu. Valor Venal: R\$ 106.771,88.

Escrevente,



(Sidney Corrêa Leonello)

R.14 / 96.114 - COMPRA E VENDA

Em 17 de fevereiro de 2023 - Protocolo 519.725 de 03/02/2023.

Selo Digital: 112540321SF000636415QN23Z

Pelo instrumento particular número 0010357919, firmado em 02 de fevereiro de 2023, nos termos da Lei 4.380/1964 e 9.514/1997, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, a proprietária **THATIANE PAVÃO LIMA**, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$ 310.000,00, a **EDMAR DA SILVA BRAGA**, brasileiro, técnico de

continua no verso

Certidão emitida pelo SREI

Serviço de Atendimento
Eletrônico Comarcalizado

3300

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 25/06/2024 16:23

CNM: 112540.2.0096114-59

matrícula

96.114

ficha

04

verso

telecomunicações, RG 33.266.532-X-SSP/SP, CPF 308.128.708-16 e seu cônjuge **THAIS CRISTINA FELISBINO DE JESUS BRAGA**, brasileira, do lar, RG 29.621.861-3-SSP/SP, CPF 310.843.448-90, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados neste Município, na Avenida Presidente Humberto de Alencar Castelo Branco, 3.653, apartamento 413, bloco 4, Vila Antonieta. A vendedora foi representada pela procuradora **GABRIELLA BARCELOS TALÁCIO**, CPF 467.628.218-47. O pagamento deu-se do seguinte modo R\$ 100.000,00 com recursos próprios; R\$ 210.000,00 com recursos do financiamento. Valor Venal: R\$ 160.750,08.

Escrevente

Éwerton Dias da Silva Melo

R.15 / 96.114 - **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

Em 17 de fevereiro de 2023 - Protocolo 519.725 de 03/02/2023.

Selo Digital: 112540321OW000636417SR23C

Pelo instrumento particular mencionado no R.14, os proprietários **EDMAR DA SILVA BRAGA**, e seu cônjuge **THAIS CRISTINA FELISBINO DE JESUS BRAGA**, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, transferindo sua propriedade resolúvel ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, CNPJ 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.235, e 2041, São Paulo- SP, para garantia da dívida de R\$ 210.000,00, que será paga no prazo de 420 meses em prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 02/03/2023, sendo de R\$ 2.427,74 o valor do encargo inicial. Prazo de carência de 30 dias para intimação em caso de inadimplência. Valor de avaliação do imóvel: R\$ 312.000,00. As partes subordinam-se às taxas de juros e demais encargos, condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente

Éwerton Dias da Silva Melo

continua na ficha 05

ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Comercializado
SAMARA MENDES RIOS - 25/06/2024 16:23

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 25/06/2024 16:23

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash d72cdc69-849e-4c39-81f6-fbcd008044c3

CNM: 112540.2.0096114-59

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
96.114

ficha
05

CNM
112540.2.0096114-59

Guarulhos, 25 de junho de 2024.

AV.16 / 96.114 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Em 25 de junho de 2024 - Protocolo 537.830 de 28/12/2023

Selo Digital: 112540331QN000823634BY24J

Nos termos do requerimento de 15 de maio de 2024, firmado em Ribeirão Preto/SP, após intimação dos devedores fiduciantes **EDMAR DA SILVA BRAGA** e seu cônjuge **THAIS CRISTINA FELISBINO DE JESUS BRAGA**, já qualificados, tendo decorrido o prazo de quinze dias sem purgação da mora, e mais 30 dias, nos termos dos artigos 26, § 7º e 26-A, §1º, da Lei 9.514/97, FICA CONSOLIDADA A PROPRIEDADE em nome do credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, NIRE 35300332067, 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\$ 312.000,00. Valor Venal R\$ 152.832,06.

Escrevente
Lourival Varol

V

Certidão emitida pelo SREI

Serviço de Atendimento
Eletrônico Comercializado

Este documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 25/06/2024 16:23

SABES

Certifico e dou fé que esta certidão, composta de 10 página(s) é cópia autêntica da matrícula nº 96114, 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, 25 de junho de 2024.

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

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/>



1125403C3KM000823635HD24B

PROCOLO: 537830

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).