Valide aqui este documento

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: 112540.2.0023117-24

LIVRO N.o 2 - REGISTRO GERAL

2.o CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

matrícula 23.117 | ficha 01

Guarulhos, 14 de Julho de 19 80

IMOVEL:- Um apartamento sob nº 34-A, situado no 3º andar, do Bloco "I", do Edificio Azalea, localizado na Rua Cachoeira,- nº 484, Bairro do Picanço, perimetro urbano deste distrito,- municipio e comarca de Guarulhos, contendo sala, dois dormi- torios com dois banheiros privativos, cozinha, area de servi ço e direito a um abrigo para carro de passeio no pavimento- terreo, abrangendo uma area privativa real de 56,70 ms2., - area de uso comum real de 51,74 ms2., e a area total real de 108,44 ms2., com uma correspondente fração ideal no terreno- de 44,1875 ms2., ou seja, 2,0833% do todo. A participação - nas coisas comuns e despesas do condominio é de 2,0833%; edi ficio esse construido sobre um terreno constituido pelos lo- tes nºs 32 e 33, da quadra nº 03, com a area de 2.121,00 ms2 no Bairro do Picanço.- PROPRIETARIA:- DELAR - CONSTRUÇÃO E - PLANEJAMENTO LTDA., CGC-MF. nº 48.231.971/0001-79, com sede- a Rua Tupi, nº 522, Santa Cecilia, na Capital.- TITULO AQUI- SITIVO:- Registro nº 01, da matrícula nº 13.129, deste Regis tro.- O Escrevente Habilitado (Vilson Sebastião Eloy- de Souza).- O Oficial Substituto.

R-1. Em 14 de julho de 1.980.- Por instrumento particular,- firmado em São Paulo, aos 27 de junho de 1.980, a proprietá- ria, DELAR - CONSTRUÇÃO E PLANEJAMENTO LTDA., já qualificada vendeu o imovel, pelo valor de Cr$ 983.454,61, a SAMUEL PEREI RA DE SOUZA, RG. nº 9.766.848-SP, industriario, e sua mulher MIRIAM TEIXEIRA DE SOUZA, RG. nº 14.491.315-SP, do lar, am- bos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal - de bens, inscritos no CPF-MF. sob nº 914.546.708-00, residen tes e domiciliados a Rua dos Orquideas, nº 13, Vila Tijuca,- nesta Cidade.- O Esc. Habilitado (Vilson Sebastião E. de Souza).- O Oficial Substituto.

R-2. Em 14 de julho de 1.980.- CREDORA:- CAIXA ECONOMICA DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A., CGC-MF. nº 43.073.394/001, com se- de a Rua XV de Novembro, nº 111, na Capital.- DEVEDORES:- SA MUEL PEREIRA DE SOUZA e s/mr., MIRIAM TEIXEIRA DE SOUZA, já- qualificados.- TITULO:- Hipoteca.- FORMA DO TITULO:- contra- to por instrumento particular de compra e venda, mutuo com,- obrigações pacto adjeto de hipoteca e outras avenças, firma- do em São Paulo, aos 27/06/80.- VALOR:- Cr$ 881.301,10, que- serão apgos atraves de 276 prestações menssis e consecutivas nelas incluindo o principal premio de seguro e juros, estes-

segue-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/DBN7Q-UJ6F2-2MXNJ-9A3VP

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar.

Valide aqui
este documento

CNM: 112540.2.0023117-24

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/DBN7Q-UJ6F2-2MXNJ-9A3VP

matrícula 23.117 | ficha 01 verso

a taxa nominal de 10% a.a, sendo de Cr$ 11.261,00, o valor da 1a prestação, com vendimento para o dia 26/07/80.- OBJETO DA GARANTIA:- Em Primeira, Unica e Especial Hipoteca, o imovel retro matriculado.- O Esc. Hab. (Vilson Sebastião E. de Souza).- O Oficial Substituto

AV-3. Em 14 de julho de 1.980.- EMITENTE E FAVORECIDA:- CAIXA ECONOMICA DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A., já qualificada. DEVEDOR PRINCIPAL:- SAMUEL PEREIRA DE SOUZA, também já qualificado.- TITULO:- Cedula Hipotecaria Integral, emitida em São Paulo, aos 27/06/80 (nº 8001/G/097 - serie 01).- VALOR:- Cr$ 881.301,10, que serão pagos na forma contratada da hipoteca objeto do R-2, retro.- O Esc. Hab. (Vilson Sebastião E. de Souza).- O Oficial Substituto

AV - 4. Em 08 de novembro de 1999. Por Instrumento Particular, firmado nesta Cidade, aos 28 de maio de 1999, e Ata de Assembléia Geral Extraordinária realizada em 28 de dezembro de 1989, devidamente registrada sob n.º 908.590, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, é feita a presente para constar que a CAIXA ECONÔMICA DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A - CEESP, teve sua razão social alterada para **Nossa Caixa - Nosso Banco S/A.**

O Escrevente Substituto do Oficial,

AV - 5. Em 08 de novembro de 1999. Por Têrmo de Quitação datado de 07 de outubro de 1999, contido no Campo n.º 11, da Cédula Hipotecária Integral n.º 8001/G/097, Série 01, é feita a presente para constar que foi autorizado o **CANCELAMENTO** da hipoteca registrada sob n.º 02, bem como a referida Cédula Hipotecária averbada sob n.º 03, nesta matrícula, em virtude da credora haver recebido a totalidade do crédito, dado aos seus devedores.

O Escrevente Substituto do Oficial,

segue na ficha 02. *

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui este documento

CNM: 112540.2.0023117-24

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

matrícula 23.117 *ficha* 02.

Guarulhos, 31 de janeiro de 2000.

AV - 6. Em 31 de janeiro de 2000. Pela escritura mencionada no R-7 desta e Aviso Recibo n.º 241228/99, expedido pela Prefeitura Municipal local, é feita a presente para constar que o imóvel objeto desta matrícula, **foi cadastrado** pela mesma, recebendo a Inscrição de n.º 083.54.87.0329.01.020-2.

O Escrevente Substituto do Oficial, _____.

R - 07. Em 31 de janeiro de 2000. Por escritura de 28 de dezembro de 1999, do 28º. Serviço Notarial de São Paulo - Capital, Lv. 749, fls. 387, os proprietários: SAMUEL PEREIRA DE SOUZA, brasileiro, comerciante, RG. n.º 9.766.848-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 914.546.708/00, e sua mulher MIRIAM TEIXEIRA DE SOUZA, brasileira, do lar, RG. n.º 14.491.315-X-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob n.º 132.609.938/86, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua da Justiça, n.º 748, Jardim Harmonia, nesta Cidade, **VENDERAM** o imóvel, pelo valor de R$ 20.000,00, a GILBERTO ISIDORO PRANAITIS, brasileiro, comerciante, RG. n.º 5.278.852-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 703.968.928/68, e sua mulher MARIA HELENA BALESTERO VASQUEZ PRANAITIS, brasileira, do lar, RG. n.º 8.683.376-5-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob n.º 791.875.878/15, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua Cachoeira, n.º 484, apto. 34-A, nesta Cidade.

Valor Venal: 20.271,6740 - UFIR.

O Escrevente Substituto do Oficial, _____.

AV.08 / 23.117 - **DOCUMENTO**
Em 08 de março de 2018 - Protocolo 430.333 de 21/02/2018.

Nos termos da escritura mencionada no R.10, e conforme carteira de identidade expedida em 24 de outubro de 2005, pela Secretaria de Segurança Pública do Estado de São Paulo, é feita a presente averbação para constar que **MARIA HELENA BALESTERO VASQUEZ PRANAITIS** atualmente é portadora do RG sob número **39.693.879-6**.

Escrevente, _____ (Marco Aurélio Appolinário)

Escrevente Substituto, _____ (Álvaro César Capistrano)

segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/DBN7Q-UJ6F2-2MXNJ-9A3VP

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CNM: 112540.2.0023117-24

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/DBN7Q-UJ6F2-2MXNJ-9A3VP

matrícula 23.117 | *ficha* 02 *verso*

R.09 / 23.117 - **COMPRA E VENDA**
Em 08 de março de 2018 - Protocolo 430.333 de 21/02/2018.

Pela escritura pública lavrada em 20 de fevereiro de 2018, pelo 3º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, no Livro 1.101, às páginas 040/042, os proprietários **GILBERTO ISIDORO PRANAITIS**, corretor de seguros, RG 5.278.852-0-SSP/SP, e seu cônjuge **MARIA HELENA BALESTERO VASQUEZ PRANAITIS**, professora, residentes e domiciliados em São Paulo/SP, na Rua Itza, 90, apartamento 22, torre A, Jardim Modelo, já qualificados, venderam o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R$ 46.000,00, a **BRUNO BALESTERO PRANAITIS**, brasileiro, solteiro, maior, recepcionista, RG 34.416.446-9-SSP/SP, CPF/MF 345.212.238-77, residente e domiciliado neste Município, na Rua Cachoeira, 484, Edifício Azalea, apartamento 34-A, Picanço. Valor Venal: R$ 74.199,55.

Escrevente, _____ (Marco Aurélio Appolinário)

Escrevente Substituto, _____ (Álvaro César Capistrano)

AV.10 / 23.117 - **CASAMENTO**
Em 26 de janeiro de 2023 - Protocolo 518.660 de 12/01/2023.
Selo Digital: 112540331LJ000625451TH23O

Nos termos do requerimento firmado em 06 de janeiro de 2023, em Guarulhos/SP, oferecido em forma de documento eletrônico, instruído com a certidão expedida em 12 de janeiro de 2023, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 33º Subdistrito - Alto da Moóca/SP, extraída da matrícula 115295 01 55 2019 2 00096 054 0015356 14, procede-se à presente averbação para constar que o proprietário **BRUNO BALESTERO PRANAITIS** CASOU-SE em 08 de dezembro de 2019, com LETICIA SANTANA DE ANDRADE, brasileira, advogada, RG 41969759-SSP/SP, CPF 418.679.538-03, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, passando a assinar LETICIA SANTANA DE ANDRADE BALESTERO PRANAITIS.

continua na ficha 03

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui este documento

CNM: 112540.2.0023117-24

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/DBN7Q-UJ6F2-2MXNJ-9A3VP

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: 11.254/06

matrícula	*ficha*
23.117	**03**

Escrevente
Marco Aurélio Appolinário

R.11 / 23.117 - **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**
Em 26 de janeiro de 2023 - Protocolo 518.659 de 12/01/2023.
Selo Digital: 112540321WY000625528JN239

Nos termos do instrumento particular 10002269-3, firmado em 06 de janeiro de 2023, nos termos da Lei 9.514/97, o proprietário **BRUNO BALESTERO PRANAITIS,** empresário, com anuência de seu cônjuge LETICIA SANTANA DE ANDRADE BALESTERO PRANAITIS, já qualificados, alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, transferindo sua propriedade resolúvel à **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP**, CNPJ 18.282.093/0001-50, NIRE 43.300.055.990, com sede na Avenida Cristóvão Colombo, 2.955, conjunto 501, Floresta, Porto Alegre-RS, para garantia da dívida de R$ 187.646,02, concedido **BRUNO BALESTERO PRANAITIS** e seu cônjuge **LETICIA SANTANA DE ANDRADE BALESTERO PRANAITIS,** já qualificados, que será paga no prazo de 240 meses em prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 06/04/2023, sendo de 3.358,37 o valor do encargo inicial. Prazo de carência de 30 dias para intimação em caso de inadimplência. Valor de avaliação do imóvel: R$ 313.000,00. As partes subordinam-se às taxas de juros e demais encargos, condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente
Marco Aurélio Appolinário

AV.12 / 23.117 - **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**
Em 26 de janeiro de 2023 - Protocolo 518.659 de 12/01/2023
Selo Digital: 112540331LY000625530BB235

Nos termos do instrumento particular mencionado no R.11, com lastro na obrigação mencionada no registro anterior e conforme o disposto no § 5º do

continua no verso

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CNM: 112540.2.0023117-24

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/DBN7Q-UJ6F2-2MXNJ-9A3VP

matrícula **23.117** | ficha **03** verso

artigo 18 da Lei 10.931/2004, é feita a presente para constar que a credora **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP**, já qualificada, emitiu a cédula de crédito imobiliário integral e escritural número CHP14264, série número 2023, tendo como instituição custodiante a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277, Jardim Paulistano, conjunto 202, em São Paulo - SP, CNPJ 22.610.500/0001-88, NIRE 35229235874.

Escrevente
Marco Aurélio Appolinário

AV.13 / 23.117 - **IDENTIFICAÇÃO DO CREDOR**
Em 20 de maio de 2025 - Protocolo 546.669 de 13/06/2024.
Selo Digital: 112540331BB000965134UJ25Y

Nos termos do requerimento mencionado na AV.15, e conforme a declaração firmada em 05 de maio de 2025, em São Paulo/SP, pela instituição custodiante **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, é feita a presente para constar que a atual detentora do crédito representado pela Cédula de Crédito Imobiliário Integral e Escritural número CHP14264, série 2023, objeto da AV.12 retro, é **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, CNPJ 25.005.683/0001-09, NIRE 35300492307, com sede na Rua Cardeal Arcoverde, 2365, 11° andar, Pinheiros, São Paulo/SP.

Escrevente
Lourival Varol

AV.14 / 23.117 - **CANCELAMENTO DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**
Em 20 de maio de 2025 - Protocolo 546.669 de 13/06/2024.
Selo Digital: 112540331TR000965137GC254

continua na ficha 04

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui este documento

CNM: 112540.2.0023117-24

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/DBN7Q-UJ6F2-2MXNJ-9A3VP

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*	*CNM*
23.117	04	112540.2.0023117-24

Guarulhos, 20 de maio de 2025.

Nos termos do requerimento mencionado na AV.15, é feita a presente para constar que conforme autorização expressa da credora **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA,** já qualificada, fica cancelada a Cédula de Crédito Imobiliário integral e escritural número CHP14264, série 2023, objeto da AV.12, em razão da consolidação da propriedade.

Escrevente
Lourival Varol

AV.15 / 23.117 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**
Em 20 de maio de 2025 - Protocolo 546.669 de 13/06/2024
Selo Digital: 112540331DX000965141TA25X

Nos termos do requerimento de 05 de maio de 2025, firmado em São Paulo/SP, após intimação dos devedores fiduciantes **BRUNO BALESTERO PRANAITIS** e seu cônjuge **LETICIA SANTANA DE ANDRADE BALESTERO PRANAITIS**, 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 da credora fiduciária **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, já qualificada, que deverá observar o disposto no artigo 27, da referida Lei, quanto ao leilão público do imóvel. Base de cálculo do ITBI: R$ 313.000,00. Valor Venal R$ 127.072,03.

Escrevente
Lourival Varol

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Certifico e dou fé que esta certidão, composta de 8 página(s) é cópia autêntica da matrícula nº 23117 , 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, 20 de maio de 2025.

AO OFICIAL	R$: 42,22
AO ESTADO	R$: 12,00
À SEC. FAZENDA	R$: 8,21
AO SINOREG	R$: 2,22
AO TR. JUSTIÇA	R$: 2,90
AO MUNICIPIO	R$: 2,11
AO MP	R$: 2,03
TOTAL	R$: 71,69

PROTOCOLO: 546669

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/

1125403C3HR000965135JI25X

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).

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/DBN7Q-UJ6F2-2MXNJ-9A3VP.pdf

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar