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: 112540.2.0128661-97

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*
128.661	**01**

Guarulhos, 24 de maio de 2013.

IMÓVEL: Apartamento nº **64,** localizado no 6º andar, da **Torre 01,** integrante do empreendimento denominado **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MONTE VERDE",** situado na Rua Vicenzo Paciullo, nº 271, perímetro urbano de Guarulhos, no Bairro do Picanço, possuindo uma área privativa coberta edificada de 80,900m², área comum edificada de 85,721m², incluindo duas vagas de garagem indeterminadas, totalizando uma área edificada de 166,621m², que corresponde à fração ideal de 0,74817% do terreno.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 081.61.08.0476.00.000 (área maior).

PROPRIETÁRIA: MONTE VERDE GUARULHOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com sede na Rua Santo Antonio, nº 43, 3º andar, sala 308-A, Centro, Guarulhos/SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.999.419/0001-15.

REGISTRO ANTERIOR: R-02 da matrícula nº 109.448, onde foi registrada a incorporação, sendo registrada a conferência de bens em favor da incorporadora no R-03, sub-rogação dos direitos da incorporação averbada na AV-04, retificação da incorporação averbada na AV-05, edificação averbada na AV-06, estando a instituição e especificação do condomínio registrada no R-07, todos da referida matrícula, e a convenção do condomínio registrada sob nº 3.475, no Livro nº 03 - Registro Auxiliar, tudo deste Registro Imobiliário. Guarulhos, 24 de maio de 2013.

Substituto Designado, (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV.01 / 128.661 - **REQUERIMENTO**
Em 24 de maio de 2013 - Protocolo 331.735 de 04/04/2013, reingresso em 03/05/2013

A presente matrícula **foi aberta** a pedido da proprietária, em razão da mesma ter promovido a destinação condominial do **"CONDOMÍNIO**

segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/TJMTC-GDB8Q-NN2KK-UND5F

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: 112540.2.0128661-97

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/TJMTC-GDB8Q-NN2KK-UND5F

matrícula **128.661** | ficha **01** verso

RESIDENCIAL MONTE VERDE", conforme instrumento particular datado de 20 de março de 2013, firmado nesta cidade.

Substituto Designado, _____ (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

R.02 / 128.661 - **COMPRA E VENDA**
Em 24 de julho de 2013 - Protocolo 339.897 de 17/07/2013

Pela escritura pública lavrada em 16 de julho de 2013, pelo 3° Tabelião de Notas de Guarulhos, Estado de São Paulo, no Livro 998, às páginas 21/24, a proprietária **MONTE VERDE GUARULHOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA**, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R$ 200.000,00, a **VALDIR SOBRAL**, brasileiro, consultor, RG 13.184.590-SSP/SP, CPF/MF 055.731.158-63, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **NOELI BARRETO SOBRAL**, brasileira, consultora, RG 13.960.484-4-SSP/SP, CPF/MF 074.812.898-08, residentes e domiciliados neste Município, na Avenida Esperança, 808, Apartamento 31, Vila Esperança. Valor Venal do Terreno: R$ 12.021,68.

Escrevente, _____ (Ricardo Appolinário)

Substituto Designado, _____ (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV.03 / 128.661 - **INSCRIÇÃO CADASTRAL**
Em 20 de novembro de 2019 - Protocolo 457.221 de 04/11/2019.
Selo Digital: 112540331BT000161563VV19N

Nos termos das escrituras mencionadas no R.04, e conforme Certidão de Valor Venal 994504/2019, datada de 19/11/2019, expedida pela Secretaria de Finanças do Município, é feita a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula possui atualmente a inscrição cadastral

segue na ficha 02

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: 112540.2.0128661-97

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: 11.264-0

matrícula	*ficha*
128.661	**02**

081.61.08.0600.01.024.

Escrevente Substituto, _____ (Álvaro César Capistrano)

R.04 / 128.661 - **DAÇÃO EM PAGAMENTO**
Em 20 de novembro de 2019 - Protocolo 457.221 de 04/11/2019.
Selo Digital: 112540321CB000161564EE19J

Pela escritura pública lavrada em 15 de julho de 2.019, pelo 12º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, no livro 3773, página 261, rerratificada por escritura pública lavrada em 24 de outubro de 2.019, nas mesmas Notas, no livro 3806, página 185, os proprietários **VALDIR SOBRAL** e seu cônjuge **NOELI BARRETO SOBRAL**, já qualificados, na qualidade de anuentes pagadores, transmitiram o imóvel objeto desta matrícula, a título de dação em pagamento, pelo preço de R$ 400.000,00, a **HSH INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA**, CNPJ 04.644.828/0001-33, com sede na Rua Maestro Gabriel Migliori, 577, sala 12, São Paulo/SP. Figurou no título na qualidade de pagadora **DONALI ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA**, CNPJ 12.713.826/0001-87, com sede na Rua Maria José Bellegarde Santoni, 135, apartamento 13, Guarulhos/SP. Valor Venal: R$ 282.493,82.

Escrevente Substituto, _____ (Álvaro César Capistrano)

R.05 / 128.661 - **COMPRA E VENDA**
Em 24 de janeiro de 2022 - Protocolo 498.035 de 06/01/2022.
Selo Digital: 112540321XG000474759HF22U

Pela escritura pública lavrada em 16 de dezembro de 2021, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do 4º Subdistrito de Nossa Senhora do Ó, Comarca de São Paulo - SP, no Livro 744, às páginas 045/048, a proprietária **HSH INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA**, NIRE 35.217.002.047, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/TJMTC-GDB8Q-NN2KK-UND5F

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: 112540.2.0128661-97

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/TJMTC-GDB8Q-NN2KK-UND5F

matrícula	ficha
128.661	02 verso

matrícula pelo preço de R$ 370.000,00, a **FRANCISCO CLAÉCIO SAMPAIO FIUZA**, brasileiro, divorciado, contador, RG 24.582.668-SSP/SP, CPF 160.490.518-28, residente e domiciliado neste Município, na Rua Vicenzo Paciullo, 271, apartamento 64, torre 01. Consta do título que a vendedora apresentou as certidões fiscais exigidas pela Lei 8.212/1991. A vendedora foi representada pela procuradora AMANDA VASCONCELLOS FAVARO CPF 408.628.328-02. Valor Venal: R$ 420.590,63.

Escrevente
Marco Aurélio Appolinário

R.06 / 128.661 - **COMPRA E VENDA**
Em 29 de abril de 2022 - Protocolo 503.725 de 12/04/2022.
Selo Digital: 112540321WB000516518MH22B

Pelo instrumento particular número 10173338105, firmado em 31 de março de 2022, nos termos das Leis 4.380/1964 e 9.514/1997, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, o proprietário **FRANCISCO CLAÉCIO SAMPAIO FIÚZA**, residente e domiciliado neste Município, na Rua João Bueno, 264, Jardim Barbosa, já qualificado, vendeu o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R$ 450.000,00, a **CAMILA LOPES RODRIGUES**, brasileira, gerente de loja, RG 41540923-SSP/SP, CPF 228.813.858-00, e seu cônjuge **CELSO MURILO RODRIGUES DA SILVA**, brasileiro, autônomo, RG 47475522-SSP/SP, CPF 394.624.838-17-SSP/SP, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados neste Município, na Rua Vicenzo Paciullo, 271, apartamento 64, bloco A, Jardim Las Vegas. O pagamento deu-se do seguinte modo: R$ 150.000,00 com recursos próprios e R$ 300.000,00 com recursos do financiamento. Valor Venal: R$ 420.590,63.

Escrevente
Marco Aurélio Appolinário

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: 112540.2.0128661-97

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*
128.661	**03**

R.07 / 128.661 - **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**
Em 29 de abril de 2022 - Protocolo 503.725 de 12/04/2022.
Selo Digital: 112540321EM000516519TA226

Pelo instrumento particular mencionado no R.06, os proprietários **CAMILA LOPES RODRIGUES** e seu cônjuge **CELSO MURILO RODRIGUES DA SILVA**, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, transferindo sua propriedade resolúvel ao **ITAÚ UNIBANCO S/A**, CNPJ 60.701.190/0001-04, NIRE 35.300.023.978, com sede Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setúbal, São Paulo/SP, para garantia da dívida de R$ 303.420,00, que será paga no prazo de 360 meses em prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 30/04/2022, sendo de R$ 3.297,19 o valor do encargo inicial. Prazo de carência de 30 dias para intimação em caso de inadimplência. Valor de avaliação do imóvel: R$ 478.000,00. As partes subordinam-se às taxas de juros e demais encargos, condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente
Marco Aurélio Appolinário

AV.08 / 128.661 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**
Em 14 de janeiro de 2025 - Protocolo 551.174 de 29/08/2024
Selo Digital: 112540331YO000914977EY25H

Nos termos do requerimento de 29 de novembro de 2024, após intimação dos devedores fiduciante **CAMILA LOPES RODRIGUES**, e seu cônjuge **CELSO MURILO RODRIGUES DA SILVA**, 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 da credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S/A**, 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$ 478.000,00. Valor Venal R$ 425.742,79.

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/TJMTC-GDB8Q-NN2KK-UND5F

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: 112540.2.0128661-97

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/TJMTC-GDB8Q-NN2KK-UND5F

matrícula	ficha
128.661	03 verso

112540.2.0128661-97

Guarulhos, 14 de janeiro de 2025.

Escrevente
Ricardo Appolinário

AV.09 / 128.661 - **LEILÕES NEGATIVOS (ARTIGO 27 DA LEI 9.514/97)**
Em 15 de maio de 2025 - Protocolo 564.915 de 05/05/2025
Selo Digital: 112540331CP000963695GH25L

Nos termos do requerimento firmado em 02 de maio de 2025, o credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S/A**, já qualificado, promoveu os leilões públicos previstos no artigo 27, da Lei 9.514 / 1997, conforme autos negativos apresentados, sendo o primeiro lavrado em 13 de março de 2025, e o segundo em 27 de março de 2025, ambos em São Paulo-SP, pela leiloeira DORA PLAT, matriculada sob número 744, na JUCESP.

Escrevente
Isailda Menina de Campos

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 7 página(s) é cópia autêntica da matrícula nº 128661 , 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, 15 de maio de 2025.

AO OFICIAL	R$: 44,20
AO ESTADO	R$: 12,56
À SEC. FAZENDA	R$: 8,60
AO SINOREG	R$: 2,33
AO TR. JUSTIÇA	R$: 3,03
AO MUNICIPIO	R$: 2,21
AO MP	R$: 2,12
TOTAL	R$: 75,05

PROTOCOLO: 564915

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/

1125403C3NW000963696IB25F

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/TJMTC-GDB8Q-NN2KK-UND5F.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