



Valide aqui Protocolo: 751.422 - Matrícula: 91753 - Pág.: 1 de 9
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: 112540.2.0091753-47

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

91.753

ficha

01

Guarulhos, 12 de novembro de 2002.

IMÓVEL: O apartamento sob n.º 61, localizado no 6º andar, do “Edifício Bahia”, integrante do “Condomínio Vale Verde”, situado na Rua João Artoni, nº 01, Sítio Cocaia, bairro Cocaia, perímetro urbano do distrito, município e comarca desta Cidade, possuindo a área privativa de 74,94m²., área comum de 31,96m²., totalizando a área de 106,90m²., correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,00327% do terreno e nas áreas comuns do condomínio, com direito ao uso de uma vaga de estacionamento para automóveis de passeio, em local indeterminado, no estacionamento do condomínio.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 084.15.72.0001.00.000-4.

PROPRIETÁRIOS: ALEXANDRE SAIDEL COELHO, brasileiro, casado com comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, nascido em 14/09/1973, vendedor, RG. n.º 23.980.738-8-SSP/SP, CPF. n.º 184.990.838-97, e sua mulher ANA PAULA SIMÕES DA ROCHA COELHO, brasileira, nascida em 07/06/1976, do lar, RG. n.º 26.891.615-9-SSP/SP, CPF. n.º 160.323.968-51, residentes e domiciliados na Rua DR- Eloy Chaves, n.º 01, apto. 41, Vila Sorocabana, nesta Cidade.

REGISTRO ANTERIOR: R-15 da Matrícula n.º 78.617, feito em data de 08 de agosto de 2001, na qual se encontra registrada a Especificação e Instituição de Condomínio, sob n.º 265, estando a Convênio do Condomínio, registrada sob n.º 2.409, no Livro 03-Registro Auxiliar, tudo deste Registro Imobiliário.

O Escrevente Substituto do Oficial, W

AV - 1. Em 12 de novembro de 2002. Conforme R-16, da matrícula n.º 78.617, deste Registro, os proprietários, ALEXANDRE SAIDEL COELHO, e s/mr ANA PAULA SIMÕES DA ROCHA COELHO, já qualificados, tornaram-se devedores da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF., CNPJ/MF. n.º 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - DF., dando em garantia do principal de R\$ 37.321,91, em primeira, única e especial HIPÓTECA, o imóvel constante desta matrícula, tendo como fiadora VALBERT & CASTRO EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA., com endereço na Travessa Alvares de Azevedo, n.º 110, Campinas/SP, CNPJ/MF. n.º 45.987.161/0001-59.

O Escrevente Substituto do Oficial, W



Valide aqui
este documento

Protocolo: 751.422 - Matrícula: 91753 - Pág.: 2 de 9

ONR

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

CNM: 112540.2.0091753-47

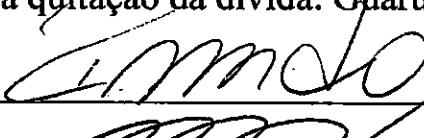
Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HJMEV-89TDK-SFNM9-2GTT74>

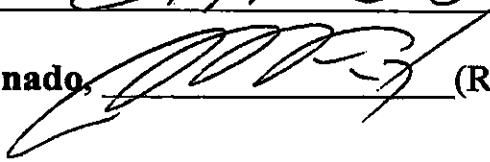
matrícula
91.753

ficha
01

verso

AV - 02. CANCELAMENTO - Protocolo nº. 325.655, em 19/12/2012. Nos termos do Instrumento Particular firmado na cidade de São Paulo/SP em 18 de dezembro de 2012, é feita a presente para constar que, com autorização expressa da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, fica **cancelada a hipoteca** averbada sob nº 01, tendo em vista a quitação da dívida. Guarulhos, 08 de janeiro de 2013.

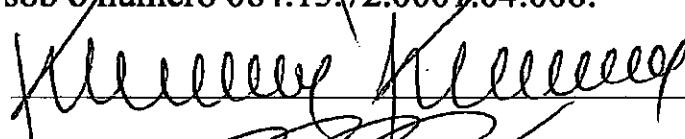
Escrevente,  (Ricardo Appolinário)

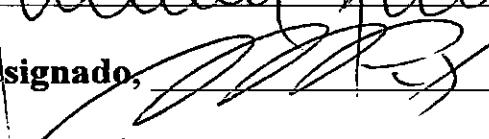
Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV.03 / 91.753 - INSCRIÇÃO CADASTRAL

Em 05 de março de 2013 - Protocolo 328.206 de 13/02/2013, reingresso em 01/03/2013

Nos termos do instrumento particular mencionado no R.04 desta, e de conformidade com a certidão de valor venal 39596/2013, expedida em 01/03/2013, pela Secretaria de Finanças desta Municipalidade, é feita a presente para constar que o imóvel objeto desta matrícula acha-se cadastrado pela mesma sob o número 084.15.72.0001.04.006.

Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

R.04 / 91.753 - COMPRA E VENDA

Em 05 de março de 2013 - Protocolo 328.206 de 13/02/2013, reingresso em 01/03/2013

Nos termos do Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de

segue na ficha 02

V

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



CNM: 112540.2.0091753-47

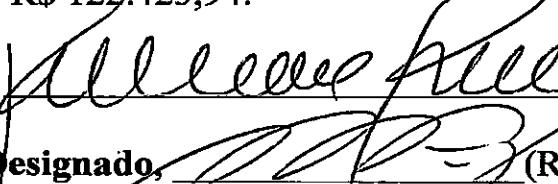
LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

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

matrícula
91.753

ficha
02

1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966 firmado em São Paulo/SP, em 31 de janeiro de 2013, os proprietários **ALEXANDRE SAIDEL COELHO** e sua mulher **ANA PAULA SIMÕES DA ROCHA COELHO**, já qualificados, atualmente residentes e domiciliados em Guarulhos/SP, na Rua João Artoni, nº 01, Jardim Testae, venderam o imóvel objeto desta matrícula a **ALZIRA CRISTINA TORRADO**, brasileira, divorciada, professora, RG. nº 15.682.638-SSP/SP, CPF/MF nº 048.954.778/86, residente e domiciliada em Guarulhos/SP, na Rua Joaquim José de Carvalho, nº 03, Vila Izabel, pelo valor de R\$ 250.000,00, (sendo: R\$ 150.000,00 referente aos recursos próprios; R\$ 0,00 referentes a utilização do FGTS; e R\$ 100.000,00 provenientes do financiamento). Valor Venal: R\$ 122.423,94.

Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

R.05 / 91.753 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Em 05 de março de 2013 - Protocolo 328.206 de 13/02/2013, reingresso em 01/03/2013

Pelo mesmo Instrumento Particular citado no R.04 desta, este imóvel foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do artigo 22 da Lei nº. 9.514/97, e transferida sua propriedade resolúvel ao **ITAÚ UNIBANCO S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 60.701.190/0001-40, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº. 100, Torre Itaúsa, em São Paulo/SP, com o escopo de garantia do financiamento concedido à proprietária **ALZIRA CRISTINA TORRADO**, divorciada, já qualificada, no valor de R\$ 113.715,00 (sendo: R\$ 100.000,00 destinado ao pagamento; R\$ 1.215,00 referentes a tarifa de avaliação de bens recebidos em garantia, e R\$ 12.500,00 referentes aos custos cartorários e ITBI pagos pelo comprador), com taxas de juros efetiva e nominal anual de 11,5000% e 10,9349; mensal efetiva e nominal de 0,9112% e 0,9112%; efetiva e nominal anual com benefício de

segue no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 751.422 - Matrícula: 91753 - Pág.: 4 de 9

ONR

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

CNM: 112540.2.0091753-47

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HJMEV-89TDK-SFNM9-2GTT74>

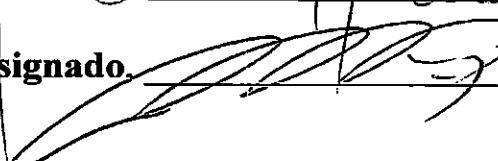
matrícula
91.753

ficha
02

verso

8,5000% e 8,1857%; e efetiva e nominal mensal com benefício de 0,6821% e 0,6821%, a ser amortizado em 180 prestações mensais e consecutivas, calculadas em conformidade com o sistema de amortização SAC, vencendo-se a primeira parcela em 28 de fevereiro de 2.013, no valor de R\$ 1.563,75. (Enquadramento do Financiamento: SFH). Nos termos do § 2º do artigo 26 da lei n.º 9.514/97, o prazo de carência para a expedição de intimação é de 60 dias, contados do vencimento da prestação em atraso e, para efeitos do disposto no inciso VI, do artigo 24, do referido diploma legal, avaliam o imóvel em R\$ 250.000,00. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do referido título.

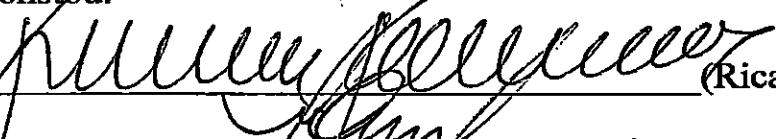
Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV.06 / 91.753 - RETIFICAÇÃO

Em 19 de abril de 2016 - Protocolo 396.266 de 08/03/2016, reingresso em 28/03/2016.

Nos termos do requerimento da Síndica ANDRESSA BERNABE DIAS, brasileira, casada, administradora, RG 53.713.971-0-SSP/SP, CPF/MF 031.640.387-39, residente e domiciliada na Rua João Artoni, nº 03 (antigo nº 01), apartamento 51, Bloco 01, do Condomínio Vale Verde, datado de 24 de março de 2016, firmado em Guarulhos-SP e com fundamento no artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei Federal 6.015/73, bem como à vista do título que deu origem à abertura desta matrícula, é feita a presente averbação para consignar que o coeficiente de proporcionalidade (fração ideal) é de 0,00327, e não como constou.

Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

Escrevente Substituto,  (Álvaro César Capistrano)

continua na ficha 03



CNM: 112540.2.0091753-47

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: 11.2540

matrícula

91.753

ficha

03

AV.07 / 91.753 - CASAMENTO

Em 25 de abril de 2022 - Protocolo 503.212 de 04/04/2022.

Selo Digital: 112540331SD000513172LI22U

Nos termos do requerimento firmado aos 30 de março de 2022, em Guarulhos/SP e conforme a cópia autenticada da certidão de casamento expedida em 14 dezembro de 2017, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do 1º Subdistrito, Comarca de Guarulhos/SP, matrícula 122697.01.55.2017.2.00706.291.0182186-90, é feita a presente para constar que a devedora fiduciante **ALZIRA CRISTINA TORRADO**, já qualificada, casou-se em 14 de dezembro de 2017, pelo regime da separação de bens, por imposição do artigo 1641, inciso I, do Código Civil, na vigência da Lei 6.015/77, com **JOSÉ FERNANDO ZAMORA MEDINA**, brasileiro, CPF 043.188.298-39, passando o cônjuge a assinar **ALZIRA CRISTINA TORRADO MEDINA**.

Escrevente

Andrea Alvarez da Silva

AV.08 / 91.753 - CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Em 30 de maio de 2022 - Protocolo 505.015 de 09/05/2022, reingresso em 24/05/2022.

Selo Digital: 112540331WJ000527744IK22W

Nos termos do instrumento particular mencionado no R.09, é feita a presente para constar que, conforme autorização expressa do credor **ITAÚ UNIBANCO S/A**, NIRE 35.3.0002397-8, já qualificado, fica **cancelado o registro da propriedade fiduciária**, objeto do R.05 considerando a quitação da dívida, revertendo-se a propriedade plena à devedora fiduciante.

Escrevente

Fernanda de Jesus Matarazzo Souza

Andrea Alvarez da Silva
Escrevente

V

continua no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 751.422 - Matrícula: 91753 - Pág.: 6 de 9

ONR

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

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HJMEV-89TDK-SFNM9-2GTT74>

matrícula **91.753** ficha **03**
verso

0075

R.09 / 91.753 - COMPRA E VENDA

Em 30 de maio de 2022 - Protocolo 505.015 de 09/05/2022, reingresso em 24/05/2022.

Selo Digital: 112540321DH000527746KX227

Pelo instrumento particular número 0010307556, firmado em 25 de abril de 2022, nos termos das Leis 4.380/1964 e 9.514/1997, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, a proprietária **ALZIRA CRISTINA TORRADO MEDINA**, empresária, RG 15.682.638-0-SSP/SP, com anuência de seu cônjuge **JOSÉ FERNANDO ZAMORA MEDINA**, empresário, RG 7.575.235-SSP/SP, residentes e domiciliados em Bom Jesus dos Perdões/SP, na Rua Hortelã, 165, casa 1, Jardim das Palmas, já qualificados, vendeu o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$ 360.000,00, a **ORLANDO CLAUDINO DA SILVA**, brasileiro, administrador de transporte aduaneiro, RG 17257460-SSP/SP, CPF 117.580.558-04, e seu cônjuge **PRISCILA PEREIRA MINCONCINI DA SILVA**, brasileira, encarregada de supermercado, RG 33.518.780-8-SSP/SP, CPF 281.923.588-36, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados neste Município, na Rua João Artoni, 3, apartamento 63, Jardim Testae. O pagamento deu-se do seguinte modo R\$ 34.918,45 com recursos próprios; R\$ 40.081,55 provenientes da conta vinculada do FGTS; R\$ 285.000,00 com recursos do financiamento. Valor Venal: R\$ 189.706,09.

Escrevente

Fernanda de Jesus Matarazzo Souza


Andrea Alvarez da Silva
Escrevente

R.10 / 91.753 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Em 30 de maio de 2022 - Protocolo 505.015 de 09/05/2022, reingresso em 24/05/2022.

Selo Digital: 112540321HC000527747GC22D

Pelo instrumento particular mencionado no R.09, os proprietários **ORLANDO CLAUDINO DA SILVA**, e seu cônjuge **PRISCILA PEREIRA MINCONCINI DA SILVA**, já qualificados, alienaram fiduciariamente o

continua na ficha 04

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



CNM: 112540.2.0091753-47

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

matrícula

91.753

ficha

04

imóvel objeto desta matrícula, transferindo sua propriedade resolúvel ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, CNPJ 90.400.888/0001-42, NIRE 35.300.332.067, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.235, 2041, São Paulo/SP, para garantia da dívida de R\$ 285.000,00, que será paga no prazo de 315 meses em prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 25/05/2022, sendo de R\$ 3.971,32 o valor do encargo inicial sem bonificação, e de R\$ 3.537,82 o valor do encargo bonificado. Prazo de carência de 30 dias para intimação em caso de inadimplência. Valor de avaliação do imóvel: R\$ 390.000,00. As partes subordinam-se às taxas de juros e demais encargos, condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente

Fernanda de Jesus Matarazzo Souza

Andrea Alvarez da Silva
Escrevente

AV.11 / 91.753 - ALTERAÇÃO DE NUMERAÇÃO

Em 27 de janeiro de 2025 - Protocolo 558.743 de 09/01/2025.

Selo Digital: 112540331IC000919750OL25K

Nos termos do requerimento firmado aos 08 de janeiro de 2025, em Ribeirão Preto/SP e conforme certidão de numeração oficial 250/2025, expedida em 08/01/2025, pela Secretaria da Fazenda da Municipalidade local, o empreendimento denominado "Condomínio Vale Verde", sob o número 01, da Rua João Artoni, onde está localizado o imóvel objeto desta matrícula, é identificado pelo número 03, da citada via pública.

Escrevente

Andrea Alvarez da Silva

AV.12 / 91.753 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Em 14 de fevereiro de 2025 - Protocolo 555.058 de 30/10/2024

Selo Digital: 112540331RP000929454CK25Z

V

Nos termos do requerimento de 09 de janeiro de 2025, firmado em Ribeirão

continua no verso



Protocolo: 751.422 - Matrícula: 91753 - Pág.: 8 de 9
Valida aqui
este documento

onr

CNM: 112540.2.0091753-47

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HJMEV-89TDK-SFNM9-2GTT74>

matrícula
91.753

ficha
04

verso

112540.2.0091753-47

Guarulhos, 14 de fevereiro de 2025.

10/02

Preto/SP, após intimação dos devedores fiduciantes **ORLANDO CLAUDINO DA SILVA** e seu cônjuge **PRISCILA PEREIRA MINCONCINI 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 do credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) 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\$ 390.000,00. Valor Venal R\$ 201.492,37.

Escrevente
Ricardo Appolinário

Ricardo



Valida aqui
este documento

Certifico e dou fé que esta certidão, composta de 9 página(s) é cópia autêntica da matrícula nº 91753 , 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 1/12/1973.

REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ, Guarulhos, 17 de fevereiro 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 MUNICÍPIO	R\$: 2,21
AO MP	R\$: 2,12
TOTAL	R\$: 75,05

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/>



1125403C3EO000930267PP25O

Este documento 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).

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HJMEV-89TDK-SFNM9-2GT74>