Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 739857f3-e983-4e4c-b2c9-938281c379e3

Esse documento foi assinado digitalmente por HUMBERTO ANDRADE COSSI - 22/10/2025 15:07 PROTOCOLO: S25100757 2D-CER00030239221020250021617

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
.onr

MATRÍCULA **30.239** FICHA **01**

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
GUARATINGUETÁ - SP
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL:- **UM TERRENO**, situado nesta Comarca, constituído pelo **LOTE Nº 19,** da **QUADRA 06**, do Loteamento denominado **CONJUNTO HABITACIONAL VILA DOS COMERCIÁRIOS I**, nesta cidade de Guaratinguetá/SP, medindo 1.00 metros de frente mais 7.64 num desenvolvimento de curva, confrontando com a **RUA 01**; 21.76 metros do lado direito, confrontando com o sistema de lazer; 20.00 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote 18; 8.50 metros de fundos, confrontando com Conj. Res. Guaratinguetá – Setores B4/B5 - CDHU, encerrando uma área total de **177.16 metros quadrados**. ***
CADASTRO:- S. 07, Q.239 L.019, S/L. 00. ***************************************
TÍTULO ANTERIOR:- R.3/Matrícula nº 28.480, do Livro 02, em 10/11/97. ****************
REGISTRO DO LOTEAMENTO:- R.8/Matrícula nº 28.480, do Livro 02, em 29/09/98. *********
PROPRIETÁRIA:- COOPERATIVA HABITACIONAL DOS COMERCIÁRIOS DO ESTADO DE SÃO PAULO, com sede na cidade de São Paulo, SP, à Rua Mituto Mizumoto, nº 320, Liberdade. **GUARATINGUETÁ**, vinte (20) de agosto de mil novecentos e noventa e nove (1.999). O Escrevente ________ (Eduardo Ângelo do Nascimento). O Oficial ________ (Roberto Max Ferreira). Protoc. 62.162

Av.1 - NOTÍCIA DE HIPOTECA - 20/08/99 (vinte de agosto de mil novecentos e noventa e nove):- Incide sobre o imóvel desta matrícula, uma hipoteca em primeiro lugar, a favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, unipessoal, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no SBS, Lotes 3/4, em Brasília, DF, CGC nº 00.360.305/0001-04, no valor R$ 3.737.368,00, destinados à aquisição da área pela Cooperativa e a construção de 285 unidades habitacionais, com recursos do FGTS, vinculadas às normas próprias, registrada sob número quatro (R.4), na matrícula nº 28.480, do Livro 02. O Escrevente ________ (Eduardo Ângelo do Nascimento). O Oficial ________ (Roberto Max Ferreira). Protoc. 62.162

R.2 - (Título Anterior: Mat) - COMPRA E VENDA - 20/08/99 (vinte de agosto de mil novecentos e noventa e nove):- Nos termos do Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda com força de escritura pública, na forma do artigo 61, e seus parágrafos, da Lei 4.380 de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049/66, de 29 de junho de 1966, assinado pelas partes aos 30/07/98, ora arquivado, o imóvel constante da presente matrícula foi adquirido por **MARCELO BERNARDES DE PAULA**, e sua mulher **RAQUEL TAVARES DE OLIVEIRA PAULA**, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei, 6515/77, sendo ele militar, portador do RG 15.857.264 SSP/SP e do CPF 083.493.678-06, e ela do lar, portadora

(continua no verso)

do RG 22.143.427 SSP/SP e do CPF 121.867.988-32, residentes e domiciliados na cidade de Lorena, na rua Rio de Janeiro, 1081, Bairro Industrial, pelo preço de R$ 943,59 (valor do terreno); Valor de Recursos próprios à aplicar: R$ 4.506,62; de Cooperativa Habitacional dos Comerciários do Estado de São Paulo, qualificada na presente matrícula, tendo o imóvel o valor venal de R$ 966,28. O Escrevente _____ (Eduardo Ângelo do Nascimento). O Oficial _____ (Roberto Max Ferreira). Protoc. 62.162

Av.3. - SUB-ROGAÇÃO DE HIPOTECA - 20/08/99 (vinte de agosto de mil novecentos e noventa e nove):- Nos termos do Contrato por Instrumento Particular que deu origem ao R.2 acima, o(a)(s) proprietário(a)(s) **MARCELO BERNARDES DE PAULA** e sua mulher **RAQUEL TAVARES DE OLIVEIRA PAULA**, já qualificado(a)(s), sub-rogou(aram) a dívida hipotecária constante da Av.1 da presente matrícula, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília, DF, inscrita no CGC sob nº 00.360.305-0001-04, devidamente representada, nas seguintes condições: Origem dos Recursos: FGTS; Norma Regulamentadora: CI GEAFI/CECAF 118/96; Valor da Dívida: Inicial: R$ 13.580,00; Taxas incorporadas: R$ 420,00; Total: R$ 14.000,00; Valor da Garantia: R$ 16.915,39; Plano de Reajuste: PES; Sistema de Amortização: TABELA PRICE; Prazo de Amortização: 240 meses; Prazo de Renegociação: 96 meses; Taxa Anual de Juros: Nominal: 5,2000% - Efetiva: 8,3257%; Coeficiente de Equiparação Salarial - CES: 1,05; Vencimento do 1º Encargo Mensal: De acordo com a cláusula sexta do contrato; Comprometimento Máximo da Renda Familiar: 30%; Valor do Encargo Inicial: Total: R$ 126,53; Época de Reajuste dos Encargos: De acordo com a cláusula décima primeira ou décima segunda; Mês de Recálculo do Encargo:02. O Escrevente _____ (Eduardo Ângelo do Nascimento). O Oficial _____ (Roberto Max Ferreira). Protoc. 62.162

Av.4 - CONSTRUÇÃO - 20/08/99 (vinte de agosto de mil novecentos e noventa e nove):- Nos termos da certidão fiscal nº 11533/99, expedida aos 18/01/99, pela Prefeitura Municipal local, e requerimento assinado e com firma reconhecida, arquivados com o Protocolo 62.005, sobre o terreno objeto da presente matrícula, em conformidade com o Processo de Edificação L-11.163/97, Inscrição Cadastral S. 07, Q.239, L.19, S/L. 00, foi construída uma casa residencial, sob **nº 08 (oito),** com frente para a **Rua Um,** com área construída de 40,95m², tendo somente a construção o valor venal de R$ 2.227,68, CND nº 986874, PCND nº 01179/98 (Área total de 10.745,23 m²), obra concluída no exercício de 1.998. O Escrevente _____ (Eduardo Ângelo do Nascimento). O Oficial _____ (Roberto Max Ferreira). Protoc. 62.162

(CONTINUA NA FICHA 02)

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 73985713-e983-4e4c-b2c9-938281c379e3

Esse documento foi assinado digitalmente por HUMBERTO ANDRADE COSSI - 22/10/2025 15:07 PROTOCOLO: S2510070757 2D-CER00030239221020250021 4617

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado saec .onr

MATRÍCULA 30.239 | FICHA 02

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
GUARATINGUETÁ - SP
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Av.5 – BAIXA DE HIPOTECA – 18/06/2008 (dezoito de junho de dois mil e oito): Conforme Instrumento Particular de Autorização de Cancelamento de Hipoteca e Outras Avenças, assinado em 06 de junho de 2.008, com firma reconhecida, ora arquivado, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, autorizou o **cancelamento da hipoteca,** citada nas averbações **números um (Av.1)** e **três (Av.3),** nesta matrícula, o qual procedo pela presente. O Escrevente _____ (José Roberto da Silva Oliveira). O Oficial _____ (Humberto Andrade Cossi). Protocolo nº 87.106.
ANTONIO NAKATA
SUBSTITUTO

Av.6 – OFICIALIZAÇÃO DE RUA – 17/10/2008 (dezessete de outubro de dois mil e oito): Conforme certidão fiscal expedida pela Prefeitura Municipal local, arquivada, de acordo com a Lei Municipal nº 3.270 de 07/10/98, a **Rua 01**, do Loteamento **Conjunto Habitacional Vila dos Comerciários I**, foi oficializada com a denominação atual de **RUA EMBAIXADOR ITALO ZAPPA**. O Escrevente _____ (José Roberto da Silva Oliveira). O Oficial _____ (Humberto Andrade Cossi). Protocolo nº 88.315.

R.7 - (Título Anterior: R.2) - COMPRA E VENDA – 17/10/2008 (dezessete de outubro de dois mil e oito): Nos termos da Escritura Pública lavrada aos 10.09.2008, Livro 524, páginas 037/040, do 2º Tabelião de Notas desta Comarca, o imóvel da presente matrícula, foi adquirido por: **EWERSON DE OLIVEIRA CAVALCA**, brasileiro, separado judicialmente, militar, RG. 14.558.921-SSP-SP, CPF. 019.563.018-10; e **CARMEN LÚCIA DIVINO SANTOS DE MOURA**, brasileira, solteira, maior, do lar, RG. 30.500.107-3-SSP-SP, CPF. 277.622.258-03, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Embaixador Ítalo Zappa, 08; pelo preço de R$ 5.500,00, por compra de Marcelo Bernardes de Paula e sua mulher Raquel Tavares de Oliveira Paula, qualificados no R.2. Valor venal R$ 5.265,80. O Escrevente _____ (José Roberto da Silva Oliveira). O Oficial _____ (Humberto Andrade Cossi). Protocolo nº 88.315.

R.8 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - 28/10/2022 (vinte e oito de outubro de dois mil e vinte e dois): Nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº 0010340918, emitida aos 14.10.2022, tendo como emitentes e garantidores, os proprietários: **Ewerson de Oliveira Cavalca** e sua esposa **Carmen Lúcia Divino Santos de Moura**, já qualificados no R.7, que pela presente, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel da presente matrícula em favor do: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, com sede na Avenida Presidente Juscelino

(CONTINUA NO VERSO)

G.D.I. - 5000

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 73985713-e983-4e4c-b2c9-938281c379e3

Esse documento foi assinado digitalmente por HUMBERTO ANDRADE COSSI - 22/10/2025 15:07 PROTOCOLO: S2510070757ZD-CER00030239221020250021461 7

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

MATRÍCULA 30.239 | FICHA 02 VERSO

Kubitschek, 2.235 e 2.041, São Paulo - SP, inscrito no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42, designado como credor fiduciário, nas condições previstas na referida cédula, dentre as quais destaquei: **Empréstimo**: Data de Emissão: 14/10/2022. Local de Emissão e Pagamento: São Paulo, SP. Valor do Empréstimo: R$ 130.218,75. Valor do IOF: R$ 4.585,52 (financiado). Tarifa de avaliação de garantia: R$ 1.631,25 (financiado). **Valor Total do Empréstimo: R$ 136.435,52**. Valor estimado da parcela: R$ 2.520,54. Condições do empréstimo: Juros Remuneratórios Efetivos: 1,3500% ao mês e 17,4587% ao ano. Capitalização de Juros: Mensal. Quantidade de Parcelas: 211. Periodicidade das Parcelas: mensais. Vencimento da primeira parcela: 14/12/2022. Vencimento da última parcela: 14/05/2040. Encargos moratórios: juros de 1% ao mês e multa de 2%. Custo Efetivo Total - CET: 23,05% ao ano. Valor de avaliação para Venda em Público Leilão: R$ 250.000,00. Prazo de carência para intimação: 30 dias. O Escrevente (Gustavo dos Santos Tenorio). O Oficial (Humberto Andrade Cossi). Protocolo nº 149.404 de 21/10/2022.

ANTONIO NAKATA
SUBSTITUTO

Selo Digital nº 1203603210000000149345223.

AV.9 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE PARA FINS DE LEILÃO - 22/10/2025 (vinte e dois de outubro de dois mil e vinte e cinco): Nos termos do requerimento datado de 19.08.2025, acompanhado das notificações aos devedores fiduciantes: Ewerson de Oliveira Cavalca e Carmen Lúcia Divino dos Santos de Moura; do comprovante do pagamento do imposto de transmissão "inter-vivos", ora arquivados, procedo ao registro da **CONSOLIDAÇÃO** da propriedade do imóvel desta matrícula em nome do credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado no R.8, pelo valor de R$ 250.000,00. O Escrevente (Gustavo dos Santos Tenorio). O Oficial (Humberto Andrade Cossi). Protocolo nº 162.509 de 19/08/2025.

Carlos A. P... Júnior
Subst...

Selo digital nº 1203603310000000025280925L.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 73985713-e983-4e4c-b2c9-938281c379e3

Esse documento foi assinado digitalmente por HUMBERTO ANDRADE COSSI - 22/10/2025 15:07 PROTOCOLO: S2510070757 2D-CER00030239221020250021 4617

Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
www.registradores.onr.org.br
saec .onr

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE GUARATINGUETÁ – SP

CNPJ: 50.441.310/0001-10 – E-mail: ri.guaratingueta@uol.com.br

Av. Ministro Urbano Marcondes, 65 – CEP 12515-230 – Fone/fax (12) 3132-2731 / 3133-5960

Oficial Titular: Humberto Andrade Cossi

Substitutos: Antônio Nakata / Carlos Alfredo Prado Junior

CERTIFICO e dou fé que a presente reprodução da matrícula nº.: 30239, está conforme o original e foi extraída na forma do § 1º do artigo 19, da Lei 6.015/1973, nada mais havendo a certificar além dos atos já expressamente lançados na aludida matrícula, inclusive com referência a alienações, ônus reais e registro de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. Guaratinguetá-SP, 22 de outubro de 2025.

Ao Oficial...: R$ 44,20
Ao Estado....: R$ 12,56
Ao IPESP.....: R$ 8,60
Ao Reg. Civil: R$ 2,33
Ao Trib. Just: R$ 3,03
Ao Município.: R$ 1,33
Ao Min.Púb...: R$ 2,12
Total.....: R$ 74,17

Pedido de certidão nº: 173570

Controle: 214617

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QrCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo digital:
1203603C30000000252873256

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado saec .onr

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 739857f3-e983-4e4c-b2c9-938281c379e3

Esse documento foi assinado digitalmente por HUMBERTO ANDRADE COSSI - 22/10/2025 15:07 PROTOCOLO: S2510070757 2D-CER00030239221020250021 4617