



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

41.093

FOLHA

01

COMARCA DE DIADEMA - ESTADO DE SÃO PAULO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CNM:119800.2.0041093-84

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

O OFICIAL:

Data: 17.07.2003.

IMÓVEL: APARTAMENTO N. 41 (quarenta e um), localizado no 4º andar do Bloco 5B, do CONJUNTO RESIDENCIAL SAN MARINO II, na Rua Pau do Café n. 917, neste distrito, município e comarca, com a área útil de 48,7890m², a área comum de 44,1451m², totalizando a área construída de 92,9341m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,35713% no terreno do condomínio, com direito a uma vaga indeterminada no estacionamento localizado no andar térreo (parte externa) do condomínio.

CONTRIBUINTE: 2405504100

PROPRIETÁRIO: MARCOS JOSÉ DOS SANTOS, RG n. 24.117.161-1-SSP/SP, CPF(MF) n. 161.709.738-11, brasileiro, solteiro, maior, metalúrgico, residente e domiciliado na Rua Leônidas da Silva n. 54, Jardim Calux, São Bernardo do Campo-SP.

REGISTROS ANTERIORES: R.178/37.795 (aquisição), R.303/37.795 (especificação) e R.401/37.795 (atribuição), deste Registro.

PATRICIA ANDRÉ DE CAMARGO FERRAZ
Oficial

AV. 01 – Em 17 de julho de 2003.

Averba-se que, conforme R.179/37.795, em 23.01.2002, o imóvel encontra-se hipotecado em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, inscrita no CNPJ(MF) sob n. 00.360.305/0001-04, com sede no setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 3/4, em Brasília-DF, para garantia de uma dívida no valor de RS 32.002,00 (trinta e dois mil e dois reais), resgatável na forma e condições constantes do título.

ANTONIO GONÇALVES DE SOUSA
Arrevante

PATRICIA ANDRÉ DE CAMARGO FERRAZ
Oficial

AV.02 – 26 de outubro de 2012.

Ref. prenotação n. 123.589, de 15 de outubro de 2012.

CONTRIBUINTE: Averba-se, nos termos do Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Isolada, Mútuo com Obrigações, Baixa de Garantia e Constituição de Alienação Fiduciária – Programa Carta de Crédito Individual – FGTS, com Utilização do FGTS do Comprador, com caráter de escritura pública, firmado nesta cidade, em 09 de outubro de 2012, que o imóvel é atualmente lançado pelo contribuinte n. 2405539900, conforme Certidão de Valor Venal do Imóvel n. 2012001433, expedida em

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JN5SW-N4RSS-ZXVUQ-X5MRU>

Continua na página 02



Valide aqui
este documento

FOLHA

01

VERSO

CNM:119800.2.0041093-84

10.05.2012, pelo Município de Diadema. (Microfilme n. 123.589).

Hevaelt de Oliveira
Escrevente

Patricia André de Camargo Ferraz
Oficiala

AV.03 – Em 26 de outubro de 2012.

Ref. prenotação n. 123.589, de 15 de outubro de 2012.

CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Averba-se, nos termos do instrumento particular mencionado na averbação anterior, o CANCELAMENTO DA HIPOTECA objeto do R.179/37.795, mencionada na AV.01 supra, conforme autorização da credora, constante na cláusula sétima, do referido instrumento. (Microfilme n. 123.589).

Hevaelt de Oliveira
Escrevente

Patricia André de Camargo Ferraz
Oficiala

AV.04 – Em 26 de outubro de 2012.

Ref. prenotação n. 123.589, de 15 de outubro de 2012.

CASAMENTO: Averba-se, nos termos do instrumento particular mencionado na AV.02 supra, que **MARCOS JOSÉ DOS SANTOS**, qualificado, casou-se em 29 de maio de 2004, sob o regime da comunhão parcial de bens, com **KERCIA FRANCELINO DA SILVA**, RG n. 28.005.644-8-SSP/SP, CPF(MF) n. 259.167.318-76, brasileira, professora, passando ela a assinar-se: **KERCIA FRANCELINO DOS SANTOS**, conforme cópia autenticada da certidão do casamento n. 51.330, fls. 199, livro B-173, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede desta cidade. (Microfilme n. 123.589).

Hevaelt de Oliveira
Escrevente

Patricia André de Camargo Ferraz
Oficiala

R.05 – Em 26 de outubro de 2012.

Ref. prenotação n. 123.589, de 15 de outubro de 2012.

VENDA E COMPRA: Conforme instrumento particular mencionado na AV.02 supra, **MARCOS JOSÉ DOS SANTOS**, com outorga uxória de **KERCIA FRANCELINO DOS SANTOS**, qualificados, **VENDEU** o imóvel, pelo valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), a **GILBERTO ALVES**, RG n. 20.668.010-7-SSP/SP, CPF(MF) n. 131.473.778-30, brasileiro, separado judicialmente, mecânico de manutenção, residente e domiciliado na Rua Nagasaki n. 45, casa 01,

Continua na ficha 02

Continua na página 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JN5SW-N4RSS-ZXVUQ-X5MRU>



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Diadema - SP

CNM:119800.2.0041093-84

matrícula

41.093

ficha

02

Diadema, 26 de outubro de 2012

Taboão, nesta cidade, sendo que, do valor acima, R\$ 38.379,14 (trinta e oito mil trezentos e setenta e nove reais e quatorze centavos) correspondem à utilização do saldo da conta vinculada dos FGTS do comprador. Valor Venal: R\$ 84.135,93. (Microfilme n. 123.589).

Hevaelt de Oliveira
Escrevente

Patricia André de Camargo Ferraz
Oficiala

R.06 – Em 26 de outubro de 2012.

Ref. prenotação n. 123.589, de 15 de outubro de 2012.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Conforme instrumento particular mencionado na AV.02 supra, o proprietário **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ(MF) sob n. 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília-DF, para garantia de uma dívida no valor total de R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais), a ser amortizada em 360 (trezentos e sessenta) meses, pelo Sistema de Amortização SAC, com a taxa anual de juros: nominal 7,6600% e efetiva de 7,9347%, com prestação mensal inicial no valor total de R\$ 1.069,69 (mil sessenta e nove reais e sessenta e nove centavos), vencendo-se a primeira em 09 de novembro de 2012, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, sendo que, nos 02 (dois) primeiros anos de vigência do prazo de amortização do contrato, os valores da prestação de amortização será recalculado a cada período de 12 (doze) meses, no dia correspondente ao da assinatura do contrato, com base no saldo devedor do financiamento, atualizado mensalmente, de acordo com o coeficiente de atualização aplicável às contas vinculadas do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, constando do título outras cláusulas e condições. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$ 150.000,00 (Microfilme n. 123.589).

Hevaelt de Oliveira
Escrevente

Patricia André de Camargo Ferraz
Oficiala

AV.07 – Em 04 de abril de 2022.

Ref. prenotação nº 182.908, de 29 de março de 2022.

CANCELAMENTO: Averba-se, conforme autorização da credora, devidamente formalizada, firmada nesta cidade, em 29 de março de 2022, o CANCELAMENTO da ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA objeto do R.06 supra, em virtude da liquidação total do débito, nos termos do art. 25 § 2º da Lei nº 9.514/97. (Microfilme nº 182.908).

Selo digital.1198003310182908759KFB22F

Vitor Damascena Pereira
Escrevente

Continua no verso.

Continua na página 04



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Diadema - SP

CNM:119800.2.0041093-84

matrícula
41.093

ficha
02

verso

R.08 – Em 13 de junho de 2022.

Ref. prenotação nº 184.041, de 25 de maio de 2022.

VENDA E COMPRA: Conforme Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças, com força de escritura pública, firmado em São Bernardo do Campo-SP, em 29 de abril de 2022, o proprietário **VENDEU** o imóvel, pelo valor de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), a **DANIELLE ALCANTARA ALVES**, RG nº 49.315.746-3-SSP/SP, CPF(MF) nº 396.662.248-36, assistente de agendamentos de exames, e **RAPHAEL GAIDOZ DAS NEVES**, CNH nº 04368879901-DETRAN/SP, CPF(MF) nº 399.697.718-25, supervisor regional, brasileiros, solteiros, maiores, residentes e domiciliados na Rua Pau do Café, nº 917, Ap. 41 - Bloco 05, Casa Grande, nesta cidade. Os adquirentes declararam que esta foi sua primeira aquisição imobiliária dentro do SFH. Valor Venal: R\$ 230.689,29. Valor Venal base de cálculo do ITBI: R\$ 259.271,88. (Microfilme nº 184.041).

Selo digital 1198003210184041HRUKTM222

Vitor Damascena Pereira
Escrevente

R.09 – Em 13 de junho de 2022.

Ref. prenotação nº 184.041, de 25 de maio de 2022.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Conforme instrumento particular mencionado no registro anterior, os proprietários **DANIELLE ALCANTARA ALVES** e **RAPHAEL GAIDOZ DAS NEVES**, qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel ao **ITAÚ UNIBANCO S/A**, inscrito no CNPJ(MF) nº 60.701.190/0001-04, NIRE nº 35300023978, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, Jabaquara, São Paulo- SP, para garantia de uma dívida no valor total de R\$ 117.111,80 (cento e dezessete mil e cento e onze reais e oitenta centavos), a ser amortizada em 360 (trezentos e sessenta) meses, pelo Sistema de Amortização SAC, com juros à taxa nominal de 9,2937% a.a. e efetiva de 9,7000% a.a. e com juros à taxa nominal e efetiva mensal de 0,7744%, com prestação mensal inicial no valor total de R\$ 1.283,43 (mil duzentos e oitenta e três reais e quarenta e três centavos), vencendo-se a primeira em 29 de maio de 2022, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, sendo que o saldo devedor do financiamento será atualizado mensalmente, na data de vencimento do encargo mensal, pelo índice de atualização aplicável aos depósitos de poupança, constando do título outras cláusulas e condições. Valor de avaliação do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 185.000,00. (Microfilme nº 184.041).

Continua na ficha 03

Continua na página 05

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JN5SW-N4RSS-ZXVUQ-X5MRU>



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM:119800.2.0041093-84
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Diadema - SP
CNS do CNJ nº 11980-0

matrícula

41.093

ficha

03

Diadema, 13 de junho de 2022

Selo digital.1198003210184041MD1AHA225

Vitor Damacena Pereira
Escrevente

AV.10 – Em 06 de agosto de 2026

Ref. prenotação nº 218.421, de 29 de abril de 2026.

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Conforme Requerimentos expedidos eletronicamente, firmados pelo credor fiduciário, em São Paulo-SP, respectivamente em 28 de abril e 28 de julho de 2026, em face do inadimplemento dos devedores fiduciantes, DANIELLE ALCANTARA ALVES e RAPHAEL GAIDOZ DAS NEVES, qualificados, que, intimados para pagamento e constituídos em mora, deixaram transcorrer o prazo legal sem purgá-la, averba-se a **CONSOLIDAÇÃO** da propriedade fiduciária do imóvel objeto desta matrícula em favor do ITAÚ UNIBANCO S/A, qualificado, na forma do §7º, art. 26, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, para o qual foi atribuído o valor de R\$ 304.363,65. Valor Venal: R\$ 269.353,42. Valor Venal base de cálculo do ITBI: R\$ 304.363,65. (Microfilme nº 218.421).

Selo digital.1198003310218421T9GVFP26K

Cristiane Ramos da Cruz
Substituta

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JN5SW-N4RSS-ZXVUQ-X5MRU>

Continua na página 06



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

41093

Pág.: 06

PATRICIA ANDRÉ DE CAMARGO FERRAZ, Oficiala de Registro de Imóveis de Diadema, **CERTIFICA**, nos termos do art. 19, Parágrafo 1º, da Lei Federal nº 6.015, de 31.12.73, que a presente certidão é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel, com respeito a **ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E PRENOTAÇÕES**, até a data de 05/08/2026, inexistindo qualquer registro de citação de ações reais e pessoais reipersecutórias em relação ao imóvel, exceto se constante dos atos praticados e noticiados na presente certidão. É o que tem a certificar, conforme pedido feito. O referido é verdade e dou fê. Serve como certidão de **FILIAÇÃO VINTENÁRIA**, no caso do registro anterior constante do preâmbulo ter sido lavrado há mais de vinte anos, nos termos do Prov. CGJ 20/93. A Comarca de Diadema foi desmembrada da Comarca de São Bernardo do Campo e instalada em 08.12.1967. A presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/01, devendo para sua validade ser conservado em meio eletrônico, e ter comprovadas sua autoridade e integridade. Diadema, data e hora abaixo indicadas.

Ao Serventuário..... R\$ 45,88
Ao Estado R\$ 13,04
A Cart. Serv. R\$ 8,92
Ao Reg. Civil R\$ 2,41
Ao Trib. de Jus. R\$ 3,15
Ao M.P..... R\$ 2,20
TOTAL R\$ 76,52

Certidão expedida às 17:41 horas do dia 07/08/2026.

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 15, "c").
Protocolo nº.218.421

SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA.

Selo Digital: 1198003C30218421TG2YFU26K



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma <https://www.registrodeimoveis.org.br>, sem intermediários e sem custos adicionais.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JN5SW-N4RSS-ZXVUQ-X5MRU>