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: 112540.2.0167173-88

LIVRO N º 2 REGISTRO GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS TITULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA 11 254 0

matrícula	*ficha*
167 173	01

Guarulhos, 22 de julho de 2021

IMOVEL Apartamento 63, localizado no 6° andar, do "RESIDENCIAL SANTO EXPEDITO", com acesso pela Rua Capitão Rabello, 219, na Vila Milton, em Guarulhos – SP, com a area privativa de 57,830m², a area de uso comum de divisão não proporcional de 9,900m², a area de uso comum de divisão proporcional de 37,700m², a area de uso comum de divisão proporcional descoberta de 10,147m², a area total construida de 105,430m², o coeficiente de proporcionalidade de 2,07983% e a fração ideal de 0,0207983 no terreno e demais coisas comuns, vinculado o direito ao uso de 1 vaga de garagem, situada no 1° ou 2° subsolos, comum, indeterminada e sujeito a utilização por manobrista

INSCRIÇÃO CADASTRAL 083 31 08 0220 00 000 (area maior)

PROPRIETARIA M & F ONE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA, NIRE 35224871101, CNPJ 12 860 370/0001-88, com sede neste Municipio, na Avenida Doutor Timoteo Penteado, 4 170, sala 05, Vila Galvão

REGISTROS ANTERIORES I) Aquisição pelos R 10 e R 09, em 29 de março de 2016, respectivamente, das Matriculas 130 497 e 130 498, fusionadas na Matricula 144 025, aberta em 29 de março de 2016, II) Incorporação Imobiliaria registrada sob o R 02, em 27 de janeiro de 2020 e retificada na AV 03, feita nesta data, III) Instituição e Especificação do Condominio registrada sob o R 07, feito nesta data, ambos da Matricula 144 025, e IV) Convenção de Condominio, registrada nesta data, sob o numero 4 504, no Livro 3 – Registro Auxiliar Guarulhos, 22 de julho de 2021

Selo Digital 112540311KE000399725AT217

Escrevente
Sidney Corrêa Leonello

Escrevente Substituto
Marco Antonio Violin

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BXTSZ-QFWZS-EUNUJ-A2V6L

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: 112540.2.0167173-88

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BXTSZ-QFWZS-EUNUJ-A2V6L

matrícula	ficha
167 173	01 verso

AV 01 / 167 173 - **ABERTURA DE MATRICULA**
Em 22 de julho de 2021 - Protocolo 486 744 de 05/07/2021
Selo Digital 112540331PA000399726MF21C

A presente matrícula foi aberta nos termos do requerimento firmado pela proprietaria, em 02 de julho de 2021, em Guarulhos – SP, em razão da Instituição e Especificação do "RESIDENCIAL SANTO EXPEDITO"

Escrevente
Sidney Corrêa Leonello

Escrevente Substituto
Marco Antonio Violin

R 02 / 167 173 - **COMPRA E VENDA**
Em 29 de outubro de 2021 - Protocolo 492 159 de 28/09/2021, reingresso em 19/10/2021
Selo Digital 112540321BJ000442824DK21E

Pela escritura publica lavrada em 18 de agosto de 2021, pelo 27º Tabelionato de Notas de São Paulo Capital - SP, no Livro 2 617, as paginas 117, oferecida em forma de documento eletrônico, a proprietaria **M & F ONE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA**, ja qualificada, vendeu o imovel objeto desta matricula pelo preço de R$ 419 000,00, a **CARLOS ALBERTO SOUZA DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, RG 36 657 549-SSP/SP, CPF 292 055 778-55, residente e domiciliado em São Paulo/SP, na Rua da Gloria, 131, Liberdade Consta do titulo que a vendedora apresentou a certidão fiscal exigida pela Lei 8 212/1991 Valor Venal Proporcional R$ 20 278,28

Escrevente
Claudio Roberto da Silva

continua 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: 112540.2.0167173-88

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

2° OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS TITULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURIDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. 11 2[illegible]

matrícula	*ficha*
167 173	**02**

R 03 / 167 173 - **COMPRA E VENDA**
Em 23 de fevereiro de 2022 - Protocolo 499 547 de 03/02/2022, reingresso em 17/02/2022
Selo Digital 112540321AU000488598UR22L

Pelo instrumento particular numero 0010287561, firmado em 20 de janeiro de 2022, nos termos das Leis 4 380/1964 e 9 514/1997, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, o proprietario **CARLOS ALBERTO SOUZA DOS SANTOS**, ja qualificado, vendeu o imovel objeto desta matricula pelo preço de R$ 318 000,00, a **RENATA DE MELO DE FARIA**, brasileira, solteira, maior, enfermeira assistencial, RG 32 501 797-9-SSP/SP, CPF 218 210 588-36, residente e domiciliada neste Municipio, na Rua Rahal, 150, apartamento 1, Jardim Santa Mena O pagamento deu-se do seguinte modo R$ 49 845,19 com recursos proprios, R$ 29 654,81 provenientes da conta vinculada do FGTS, R$ 238 500,00 com recursos do financiamento Valor Venal Proporcional R$ 2 414,85

Escrevente
Ricardo Appolinario

Marco Aurelio Apolinario
Escrevente

R 04 / 167 173 - **PROPRIEDADE FIDUCIARIA**
Em 23 de fevereiro de 2022 - Protocolo 499 547 de 03/02/2022, reingresso em 17/02/2022
Selo Digital 112540321EQ000488599WH22Y

Pelo instrumento particular mencionado no R 03, a proprietaria **RENATA DE MELO DE FARIA**, ja qualificada, alienou fiduciariamente o imovel objeto desta matricula, transferindo sua propriedade resoluvel ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S A**, CNPJ 90 400 888/0001-42, NIRE 35300332067, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2235 e 2041, São Paulo- SP, para garantia da divida de R$ 238 500,00, que sera paga no prazo de 420 meses em prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 20/02/2022, sendo de R$ 2 387,73 o valor do encargo inicial Prazo de carência de 30 dias para intimação em caso de inadimplência Valor

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BXTSZ-QFWZS-EUNUJ-A2V6L

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: 112540.2.0167173-88

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BXTSZ-QFWZS-EUNUJ-A2V6L

matrícula 167 173 | ficha 02 verso

de avaliação do imovel R$ 318 000,00 As partes subordinam-se as taxas de juros e demais encargos, condições e clausulas constantes do titulo

Escrevente
Ricardo Appolinario

Escrevente

AV 05 / 167 173 - **ESPECIALIDADE OBJETIVA**
Em 27 de agosto de 2026 - Protocolo 591 647 de 11/08/2026
Selo Digital 112540331LP001151375IY26H

Nos termos do requerimento mencionado na AV 06, e conforme a certidão de valor venal numero 1682550/2026, expedida em 21 de agosto de 2026, pela Secretaria da Fazenda desta Municipalidade o objeto desta matricula **a)** e cadastrado sob o numero **083 31 08 0220 00 000**, **b)** o Codigo de Endereçamento Postal - CEP do logradouro e **07063-130**, **c)** o imovel integra a circunscrição deste Registro desde **1º de janeiro de 1977**, e **d)** o Cadastro Imobiliario Brasileiro - CIB e **X4VR2HG-Y**

Escrevente
Aline Munhoz Martinez Lima

Carlos Alexandre Gonçalves Piza
Escrevente Coordenador

AV 06 / 167 173 - **RETIFICAÇÃO**
Em 27 de agosto de 2026 - Protocolo 591 647 de 11/08/2026
Selo Digital 112540331MT001151377GQ26P

Nos termos do requerimento datado de 11 de agosto de 2026, firmado em Ribeirão Preto/SP e a vista do titulo que deu origem aos registros 02 e 03 desta matricula e em cumprimento ao que dispõe a alinea "a", do inciso I, do art 213, da Lei 6 015/73, procede-se a presente averbação para consignar que o nome correto da devedora fiduciante e **RENATA MELO DE FARIA**, e não como constou

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

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*
167.173	**03**	**112540.2.0167173-88**

Guarulhos, 27 de agosto de 2026.

Escrevente
Aline Munhoz Martinez Lima

Carlos Alexandre Gonçalves Piza
Escrevente Coordenador

AV.07 / 167.173 - **INSCRIÇÃO CADASTRAL**
Em 25 de setembro de 2026 - Protocolo 576.808 de 27/11/2025.
Selo Digital: 112540331JR001164813PJ261

Nos termos do requerimento mencionado na AV.08, e conforme a certidão de valor venal 1597810/2026, expedida em 29 de julho de 2026, pela Secretaria da Fazenda desta Municipalidade, o imóvel objeto desta matrícula é cadastrado sob o número **083.31.08.0220.01.023.**

Escrevente
Ricardo Appolinário

AV.08 / 167.173 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**
Em 25 de setembro de 2026 - Protocolo 576.808 de 27/11/2025
Selo Digital: 112540331QE001164815KE26C

Nos termos do requerimento de 15 de setembro de 2026, após intimação da devedora fiduciante **RENATA MELO DE FARIA**, já qualificada, 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 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$ 348.658,75. Valor Venal R$ 348.658,75.

Escrevente
Ricardo Appolinário

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BXTSZ-QFWZS-EUNUJ-A2V6L

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 é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº **167173 (112540.2.0167173-88)**, do Livro 2 - Registro Geral, desta Serventia, extraída nos termos do § 1º, do artigo nº 19, da Lei 6.015, de 31/12/1973.

Guarulhos, 25 de setembro de 2026.

Certidão válida 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.

Este 2º Registro de Imóveis foi instalado em 31 de agosto de 1973, sendo a Circunscrição estabelecida no Anexo nº 4, da Resolução nº 1, de 29 de dezembro de 1971, publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo - Diário da Justiça, em 30 de dezembro de 1971 (página 13).

Houve alteração da Circunscrição, a partir de 1º de janeiro de 1977, conforme Anexo da Resolução nº 2, de 15 de dezembro de 1976, publicada no Suplemento do Diário Oficial do Estado de São Paulo - Diário da Justiça, em 21 de dezembro de 1976 (páginas 23 e 24).

Anteriormente, todos os imóveis situados no Município de Guarulhos integraram a Circunscrição do 1º Registro de Imóveis desta Comarca.

CUSTAS E EMOLUMENTOS

Oficial	R$: 44,20
Estado	R$: 12,56
Secretaria da Fazenda	R$: 8,60
Registro Civil	R$: 2,33
Tribunal de Justiça	R$: 3,03
Município	R$: 2,21
Ministério Público	R$: 2,12
Total	R$: 75,05

PEDIDO Nº 576808

O selo digital poderá ser consultado no site:
https://selodigital.tjsp.jus.br/

1125403C3NT001164814LG26G

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. 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/BXTSZ-QFWZS-EUNUJ-A2V6L

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