

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: 112540.2.0077419-78

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

**2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS**

matrícula

77.419

ficha

01

Guarulhos, 01 de

NOVEMBRO

de 1995

IMÓVEL:- Um Prédio Residencial situado na Avenida "D" nº 678, com a área construída de 72,00ms², e seu respectivo terreno constituído por parte do lote nº 12 da quadra nº 74, do loteamento denominado "PARQUE CONTINENTAL", no Bairro do Picanço, - perímetro urbano desta cidade, medindo 5,00ms de frente para a referida Avenida, por 25,00ms de frente aos fundos de ambos os lados, e 5,00ms nos fundos, encerrando a área de 125,00ms² confrontando do lado direito de quem da Avenida olha para o - imóvel com o lote nº 13, do lado esquerdo com parte do lote - nº 12, e nos fundos com parte do lote nº 45.-

INSCRIÇÃO CADASTRAL:- 081.52.62.0255.00.000-6.-

PROPRIETÁRIO:- ROBERTO PADILHA, RG. nº 4.918.128-2-SP, CPF/MF nº 514.486.028-15, brasileiro, comerciante, separado consensualmente, residente e domiciliado na Rua General Jerônimo Furtado nº 530, nesta cidade.-

REGISTRO ANTERIOR:- R-7 da matrícula nº 38.706 feito em 26 de setembro de 1994, desta Serventia.-

O Oficial. _____

R-1. Em 01 de novembro de 1995.- Por Instrumento Particular com força de escritura pública, nos termos das Leis 4.380/64- e 5.049/66, passado em São Paulo, Capital, aos 17 de outubro de 1995, o proprietário: ROBERTO PADILHA, separado consensualmente, residente e domiciliado na Rua Matias Albuquerque L-3 nesta cidade, já qualificado, VENDEU o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$ 40.000,00, à MARINA RODRIGUES PEREIRA MARTINS, bancária, e seu marido MARCELO JOAQUIM MARTINS, - vendedor, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, RGs. sob os números 17.682.312-8-SP e 22.949.368-6-SP, inscritos no CPF/MF. sob nºs 112.457.568-50 e 136.030.748-68, respectivamente, residentes e domiciliados na Rua Padre Saboia de Medeiros, nº - 985, em São Paulo - Capital.-

Valor Venal:- 483,2200 - UFMG - 1995.-

O Oficial. _____

segue/verso

CNM: 112540.2.0077419-78

matrícula

77.419

ficha

01

Verso

R-2. Em 01 de novembro de 1995.- CREDOR: BANCO ITAU S/A. inscrito no CGC/MF. sob nº 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo, Capital, na Rua Boa Vista nº 176.- DEVEDORES:- MARINA RODRIGUES PEREIRA MARTINS e seu marido MARCELO JOAQUIM MARTINS, já qualificados.- TITULO:- Hipoteca.- FORMA DO TITULO:- Instrumento Particular mencionado no R-1 desta matrícula.- VALOR:- R\$ 20.000,00, pagável em 180 meses, em prestações mensais e consecutivas; calculadas pelo sistema de amortização "Tabela Price", à Taxa de Juros efetiva e nominal de 10,471 % e 10,000 % ao ano, respectivamente, taxa essa que incidirá também, mensalmente, sobre o saldo devedor previamente atualizado, vencendo a primeira prestação em 17 de novembro de 1995 no valor total de R\$ 248,43.- OBJETO DA GARANTIA:- Em primeira, única e especial hipoteca, o imóvel objeto desta matrícula, constam do título outras cláusulas e condições.-

O Oficial.

AV - 3. Em 25 de maio de 2000. Por Termo de Liberação de Garantia Hipotecária, firmado em São Paulo, aos 13 de abril de 2000, é feita a presente para constar que foi autorizado o **CANCELAMENTO** da hipoteca registrada sob n.º 02, nesta matrícula, em virtude do credor haver recebido a totalidade do crédito, dado aos seus devedores.

O Escrevente Substituto do Oficial,

AV - 04. DOCUMENTO - Protocolo n.º 292.366, em 26/04/2011. Nos termos do requerimento, firmado em Guarulhos/SP, aos 26 de abril de 2011, e cópias autenticadas da Carteira Nacional de Habilitação, expedida pelo Departamento Nacional de Trânsito de São Paulo, e do Comprovante de Situação Cadastral no CPF do Ministério da Fazenda, Secretaria da Receita Federal do Brasil, é feita a presente para constar de forma correta que **MARCELO JOAQUIM MARTINS**, é portador do RG nº 22.049.368-SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob nº

segue na ficha 02

CNM: 112540.2.0077419-78

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
77.419

ficha
02

136.030.748/66. Guarulhos, 11 de maio de 2011.

O Escrevente, Cleverson Andrade de Souza (Cleverson Andrade de Souza)

O Oficial Designado, Osvaldo Marchetti Junior (Osvaldo Marchetti Junior)

AV - 05. LOGRADOURO - Protocolo nº. 292.366, em 26/04/2011. Nos termos do requerimento mencionado na AV-04 desta, e Certidão de Denominação de Logradouro nº 020588/2011, expedida aos 26 de abril de 2011, pela Municipalidade local, é feita a presente para constar que a Avenida "D", deste imóvel, denomina-se atualmente **Avenida Alexandre Grandisoli**, com Oficialização pela lei ou decreto: 22708, de 22/02/2004. Guarulhos, 11 de maio de 2011

O Escrevente, Cleverson Andrade de Souza (Cleverson Andrade de Souza)

O Oficial Designado, Osvaldo Marchetti Junior (Osvaldo Marchetti Junior)

AV - 06. NUMERAÇÃO PREDIAL - Protocolo nº. 292.366, em 26/04/2011. Nos termos do requerimento mencionado na AV-04 desta e Comunicado emitido aos 26 de abril de 2011, pela Municipalidade local, é feita a presente para constar que o prédio residencial sob nº 678, da Avenida Alexandre Grandisoli, mencionado na abertura desta matrícula, possui atualmente o nº 734, da citada via pública. Guarulhos, 11 de maio de 2011.

O Escrevente, Cleverson Andrade de Souza (Cleverson Andrade de Souza)

O Oficial Designado, Osvaldo Marchetti Junior (Osvaldo Marchetti Junior)

AV - 07. REFORMA AMPLIAÇÃO - Protocolo nº. 292.366, em 26/04/2011. Nos termos do requerimento mencionado na AV-04 desta,

segue no verso

CNM: 112540.2.0077419-78

matrícula

77.419

ficha

02

verso

Certidão Predial de Áreas e Datas, expedida aos 06 de abril de 2011, pela Municipalidade local, e Certidão Negativa de Débitos Relativos as Contribuições Previdenciárias e as de Terceiros nº 205052011-21025010, emitida aos 26 de abril de 2011, devidamente confirmada por esta Serventia, é feita a presente para constar que em virtude de **REFORMA E AMPLIAÇÃO** do imóvel objeto desta matrícula, constituído do prédio residencial sob nº 738, da Avenida Alexandre Grandisoli, mencionado na abertura desta matrícula, o mesmo passou a ter a área construída de 210,10m². Guarulhos, 11 de maio de 2011.

Valor Venal da Reforma e Ampliação: R\$ 105.359,80.

O Escrevente, Cleverson Andrade de Souza (Cleverson Andrade de Souza)

O Oficial Designado, Osvaldo Marchetti Junior (Osvaldo Marchetti Junior)

AV - 08. EX-OFFÍCIO - Procedo a presente averbação "**Ex-Officio**", nos termos do Artigo 213, parágrafo 1.º da Lei Federal nº 6.015/73, à vista dos documentos que deram origem a AV-07 retro, para consignar de forma correta que, o imóvel objeto desta matrícula, atualmente é identificado pelo nº 734 e não como constou. Guarulhos, 26 de julho de 2011.

O Oficial Designado, Osvaldo Marchetti Junior (Osvaldo Marchetti Junior)

R - 09. VENDA E COMPRA - Protocolo nº 295.472, em 30/06/2011. 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 1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966, firmado em São Paulo/SP, aos 29 de junho de 2011, os proprietários **MARCELO JOAQUIM MARTINS** e sua mulher **MARINA RODRIGUES PEREIRA MARTINS**, já qualificados, atualmente residentes e domiciliados na Avenida Berna, nº 263, Bairro Parque Suíço, Mairiporã/SP, venderam este imóvel a **RODRIGO WESLEY PRADA**, brasileiro, contador, RG nº 41.777.598-2-SSP/SP, segue na ficha 03

CNM: 112540.2.0077419-78

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
77.419

ficha
03

CPF/MF n.º 311.831.148-77, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, com **MEIRE APARECIDA FAVRETTO**, brasileira, advogada, RG n.º 28.033.812-0-SSP/SP, CPF/MF n.º 284.751.258-67, residentes e domiciliados na Rua Arara, n.º 500, apto 344, bloco 3 Jardim Valeria, nesta cidade, pelo valor de R\$ 260.000,00, (sendo: R\$ 160.000,00 referentes aos recursos próprios; e, R\$ 100.000,00 com recursos do financiamento). Guarulhos, 26 de julho de 2011.

Valor Venal: R\$ 177.311,26.

O Escrevente, _____ (Claudio Roberto da Silva)

O Oficial Designado, _____ (Osvaldo Marcheti Junior)

R - 10. CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Protocolo n.º 295.472, em 30/06/2011. Nos termos do Instrumento Particular citado no R-09 desta, este imóvel foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do artigo 22 da Lei n. 9.514/97, e transferida sua propriedade resolúvel à **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 90.400.888/0001-42, com sede no Avenida Juscelino Kubitschek, n.º 2.041 e, 2235, bloco A, Vila Olímpia, em São Paulo/SP, com o escopo de garantia do financiamento por esta concedida aos proprietários **RODRIGO WESLEY PRADA** e sua mulher **MEIRE APARECIDA FAVRETTO**, já qualificados, no valor de R\$ 110.210,00, (sendo: R\$ 100.000,00 destinados ao pagamento do preço de venda; e, R\$ 10.210,00 referentes ao valor total das despesas financiadas), que serão pagos através de 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas em conformidade com o Sistema de Amortização Constante – TP – tabela Price, nelas incluindo o principal, prêmio de seguro, juros estes as taxas de juros: Anual: 9,10% nominal e 9,50% efetiva, e mensal de 0,75%, com vencimento do 1º encargo mensal em 29 de julho de 2011, no valor de R\$ 969,64 e, nas demais cláusulas e condições constantes do título.

segue no verso

CNM: 112540.2.0077419-78

matrícula 77.419	ficha 03
----------------------------	--------------------

Guarulhos, 26 de julho de 2011.

O Escrevente, _____ (Claudio Roberto da Silva)

O Oficial Designado, _____ (Osvaldo Marchetti Junior)

AV.11 / 77.419 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA
Em 22 de agosto de 2013 - Protocolo 341.789 de 13/08/2013

Nos termos do requerimento firmado em 31 de julho de 2013, em São Paulo - SP, é feita a presente para constar que, conforme autorização expressa do credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A, já qualificado, fica **cancelado o registro da propriedade fiduciária**, objeto do R.10, considerando a quitação da dívida.

Escrevente, _____ (Patrícia Andréa do Carmo Leonello)

Substituto Designado, _____ (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

R.12 / 77.419 - COMPRA E VENDA

Em 15 de junho de 2021 - Protocolo 484.228 de 27/05/2021.

Selo Digital: 112540321AR000380681KF21B

Pela escritura pública lavrada em 31 de julho de 2017, pelo 4º Tabelião de Notas desta Comarca, no Livro 923, às páginas 104/108, os proprietários **RODRIGO WESLEY PRADA**, e seu cônjuge **MEIRE APARECIDA FAVRETTO**, residentes e domiciliados neste Município, na Rua São Manoel, 57, apartamento 122, Vila Galvão, já qualificados, venderam o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 295.000,00, a **VITÓRIA SOBRINHO RESENDE**, solteira, maior, auxiliar administrativo, RG 38.456.550-5-SSP/SP, CPF 473.074.748-83, residente e domiciliada neste Município, na Avenida Alexandre Grandisoli, 734, Parque Continental II.

continua na ficha 04

CNM: 112540.2.0077419-78

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
77.419

ficha
04

Valor Venal: R\$ 233.563,82.

Escrevente

Elaine Araújo Souza

Marco Aurélio Appolinário
Escrevente

R.13 / 77.419 - COMPRA E VENDA

Em 15 de julho de 2021 - Protocolo 486.912 de 07/07/2021.

Selo Digital: 112540321NO000396285YL21O

Pelo instrumento particular número 0010236706, firmado em 25 de junho de 2021, em São Paulo/SP, nos termos das Leis 4.380/1964 e 9.514/1997, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, a proprietária **VITORIA SOBRINHO RESENHA**, estudante, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 550.000,00, a **SERGIO LUIS MAYER**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, RG 25.602.201-X-SSP/SP, CPF 148.443.218-54, residente e domiciliado em São Paulo/SP, na Rua Fis Lawrence, 382, Vila Santa Edwirges. O pagamento deu-se do seguinte modo: R\$ 250.000,00 com recursos próprios; R\$ 300.000,00 com recursos do financiamento. Valor Venal: R\$ 279.780,09.

Escrevente

Marco Aurélio Appolinário

R.14 / 77.419 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Em 15 de julho de 2021 - Protocolo 486.912 de 07/07/2021.

Selo Digital: 112540321PD000396289OY217

Pelo instrumento particular mencionado no R.13, o proprietário **SERGIO LUIS MAYER**, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, transferindo sua propriedade resolúvel ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, NIRE 35300332067, já qualificado, para garantia da dívida de R\$ 327.500,00, sendo R\$ 300.000,00 destinados ao pagamento do preço de venda e R\$ 27.500,00 às despesas acessórias ao financiamento, que será paga

continua no verso

CNM: 112540.2.0077419-78

matrícula

77.419

ficha

04

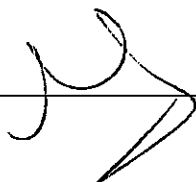
verso



no prazo de 240 meses em prestações mensais e sucessivas, calculadas em conformidade com o Sistema de Amortização Constante SAC, vencendo-se a primeira em 25/07/2021. Juros: taxa sem bonificação nominal de 9,5690% ao ano e efetiva de 10,0000% ao ano, correspondendo à taxa mensal nominal e efetiva de 0,7974%; taxa bonificada, aplicável na forma do contrato: nominal de 6,7756% ao ano e efetiva de 6,9900% ao ano, correspondendo à taxa mensal nominal e efetiva de 0,5646%, sendo de R\$ 3.395,70 o valor do encargo inicial bonificado. Prazo de carência de 30 dias para intimação em caso de inadimplência. Valor de avaliação do imóvel: R\$ 530.000,00. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente

Marco Aurélio Appolinário



AV.15 / 77.419 - CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

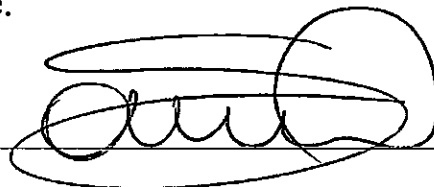
Em 10 de janeiro de 2025 - Protocolo 557.796 de 16/12/2024, reingresso em 02/01/2025.

Selo Digital: 112540331EC000914123MI25F

Nos termos do instrumento particular firmado aos 27 de novembro de 2024, em São Paulo/SP, é feita a presente para constar que, conforme autorização expressa do credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., já qualificado, fica **cancelado o registro da propriedade fiduciária**, objeto do R.14 (contrato 0010236706) considerando a quitação da dívida, revertendo-se a propriedade plena ao devedor fiduciante.

Escrevente

Antonio Cayame Deirós Santana



AV.16 / 77.419 - CASAMENTO

Em 29 de janeiro de 2025 - Protocolo 559.148 de 16/01/2025.

Selo Digital: 112540331OA000922326AW256

continua na ficha 05

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
77.419

ficha
05

CNM
112540.2.0077419-78

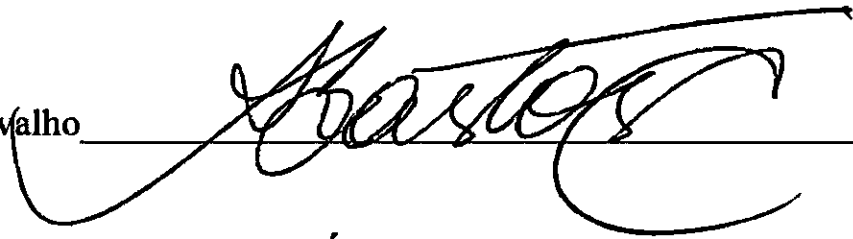


Guarulhos, 29 de janeiro de 2025.

Nos termos do instrumento particular mencionado no R.17, e conforme a certidão de casamento expedida em 04 de novembro de 2022, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do 1º Subdistrito desta Comarca, matrícula 122697 01 55 2022 3 00023 125 0006581-35, é feita a presente para constar o casamento religioso com efeito civil celebrado em 17 de setembro de 2022, do proprietário **SERGIO LUIS MAYER** com **MARIA ISANILDA DA CONCEIÇÃO**, brasileira, empresária, RG 21856774 SSP-SP, CPF 111.600.758-40, registrado em 04 de novembro de 2022, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, passando a assinar **MARIA ISANILDA DA CONCEIÇÃO MAYER**.

Escrevente

Andiara Bastos de Carvalho



R.17 / 77.419 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Em 29 de janeiro de 2025 - Protocolo 559.148 de 16/01/2025.

Selo Digital: 112540321GA000922329BQ25U

Pela Cédula de Crédito Bancário número HE445740-2, emitida em 12 de novembro de 2024, em São Paulo/SP, na forma da Lei 9.514/97, o proprietário **SERGIO LUIS MAYER** com anuência de seu cônjuge **MARIA ISANILDA DA CONCEIÇÃO MAYER**, residentes e domiciliados neste Município, na Avenida Alexandre Gransisoli, 734, Parque Continental II, já qualificados, alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, transferindo sua propriedade resolúvel ao **BANCO SOFISA S.A.**, CNPJ 60.889.128/0001-80, NIRE 35300100638, com sede na Alameda Santos, 1.496, São Paulo- SP, para garantia da dívida de R\$ 489.472,86, que será paga no prazo de 240 meses em prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 28/01/2025, sendo de R\$ 7.170,65 o valor do encargo inicial. Prazo de carência de 30 dias para intimação em caso de inadimplência. Valor de avaliação do imóvel: R\$ 813.000,00. As partes subordinam-se às taxas de juros e demais encargos, condições e cláusulas constantes do título.

continua no verso

matrícula
77.419

ficha
05

CNM

112540.2.0077419-78

Guarulhos, 29 de janeiro de 2025.

Escrevente

Andiara Bastos de Carvalho

AV.18 / 77.419 - ESPECIALIDADE OBJETIVA

Em 08 de setembro de 2026 - Protocolo 584.431 de 07/04/2026, reingresso em 28/08/2026.

Selo Digital: 112540331NY001155437UV26S

O imóvel objeto desta matrícula: a) integra a circunscrição deste Registro desde **1º de janeiro de 1977**; b) o Código de Endereçamento Postal - CEP do logradouro é 07084-370; e c) é cadastrado no CIB (Cadastro Imobiliário Brasileiro) sob o número G3QHRG8-R.

Escrevente

Andiara Bastos de Carvalho

AV.19 / 77.419 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Em 08 de setembro de 2026 - Protocolo 584.431 de 07/04/2026, reingresso em 28/08/2026.

Selo Digital: 112540331CY001155440DF266

Nos termos do requerimento de 04 de agosto de 2026, após intimação dos devedores fiduciante **SERGIO LUIZ MAYER**, e seu cônjuge **MARIA ISANILDA DA CONCEIÇÃO MAYER**, já qualificados, tendo decorrido o prazo de quinze dias sem purgação da mora, conforme artigo 26, §7º, da Lei 9.514/97, FICA CONSOLIDADA A PROPRIEDADE em nome do credor fiduciário **BANCO SOFISA 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\$ 813.000,00. Valor Venal R\$ 345.483,80.

Escrevente

Andiara Bastos de Carvalho

Certifico e dou fé que esta certidão é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº **77419 (112540.2.0077419-78)**, 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, 8 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\$: 45,88
Estado	R\$: 13,04
Secretaria da Fazenda	R\$: 8,92
Registro Civil	R\$: 2,41
Tribunal de Justiça	R\$: 3,15
Município	R\$: 2,29
Ministério Público	R\$: 2,20
Total	R\$: 77,89

PEDIDO Nº 584431

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



1125403C3QB001155438RS26W

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).