

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: 112540.2.0110925-52

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

110.925

ficha

01

Guarulhos, 27 de julho de 2009.

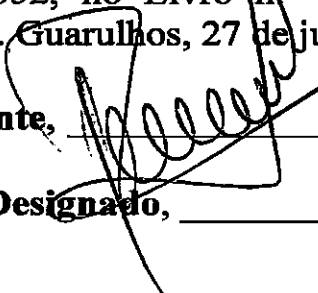
ABERTURA DE MATRÍCULA - Protocolo nº. 265.939, em 03/06/2009.

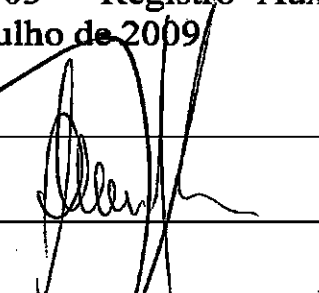
IMÓVEL: O apartamento nº 34, localizado no 4º pavimento ou 3º andar do "EDIFÍCIO 02", parte integrante do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL "VILA D'ESPANHA"**, situado na Avenida Papa João Paulo I, na altura do KM 210 da Rodovia Presidente Dutra, Bairro de Bonsucesso, perímetro urbano do Distrito, Município e Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, possuindo uma área real útil de 48,560 m², uma área real de uso comum de 4,37795 m², uma área real total de 52,93795 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0050000 % no terreno do condomínio.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 092.42.55.2060.09.016.

PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA TENDA S/A, com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini 1376, 9º andar, Brooklin Paulista, Cidade de São Paulo/SP, Inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 71.476.527/0001-35.

REGISTRO ANTERIOR: R-05, feito em data de 30 de outubro de 2.006, da matrícula n.º 85.151, na qual se encontra registrada sob n.º 192, a Especificação Condominial, estando a Convenção do Condomínio registrada sob n.º 3.052, no Livro nº 03 - Registro Auxiliar, tudo deste Registro Imobiliário. Guarulhos, 27 de julho de 2009.

O Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

O Oficial Designado,  (Osvaldo Marchetti Junior)

AV - 01. REQUERIMENTO - Protocolo nº. 265.939, em 03/06/2009. A presente Matrícula foi aberta a pedido da proprietária, em razão da mesma, ter promovido a Instituição Condominial do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL "VILA D'ESPANHA"**, instruído pelo Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio, firmado em São Paulo - Capital, aos 28 de maio de 2.009.

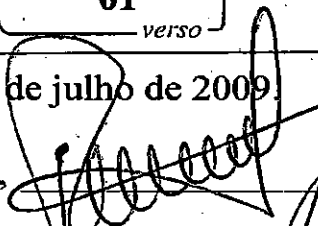
segue no verso

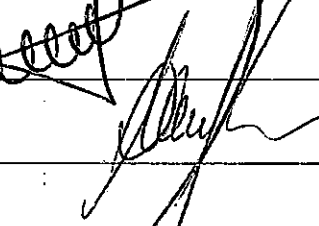
CNM: 112540.2.0110925-52

matrícula
110.925

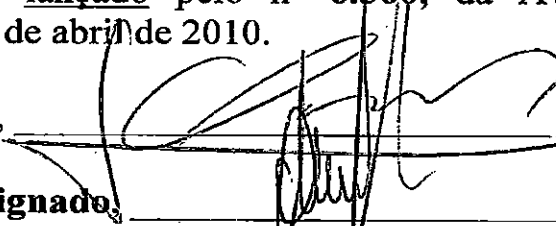
ficha
01
verso

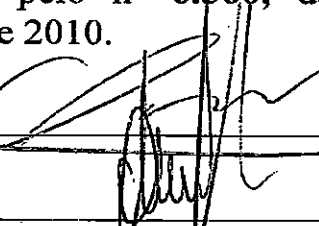
Guarulhos, 27 de julho de 2009.

O Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

O Oficial Designado,  (Osvaldo Marcheti Junior)

AV - 02. REMISSÃO - Protocolo nº. 277.293, em 24/03/2010. R-192 feito na matrícula nº 85.151 desta Serventia, o Condomínio Residencial Vila D'Espanha, é lançado pelo nº **6.560**, da Avenida Papa João Paulo I. Guarulhos, 20 de abril de 2010.

O Escrevente,  (Claudio Roberto da Silva)

O Oficial Designado,  (Osvaldo Marcheti Junior)

R - 03. VENDA E COMPRA - Protocolo nº. 277.293, em 24/03/2010. 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 nesta Cidade, aos 24 de abril de 2009, e ainda Instrumento de Aditamento ao Contrato de Compra e Venda, firmado em São Paulo/SP, em 20 de março de 2.010, a proprietária **CONSTRUTORA TENDA S/A**, já qualificada, vendeu este imóvel à **CINTIA PEDROSA DOS SANTOS**, brasileira, solteira, maior, vendedora, RG nº. 45.899.855-2-SSP/SP, CPF/MF nº. 349.627.898-64, residente e domiciliada na Rua Brazeliza Alves Carvalho, 256 B, em São Paulo/SP, pelo valor de R\$ 7.500,00. A vendedora apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, sob nº 001352010-21200527, expedida pelo INSS em 19 de fevereiro de 2.010, válida até 18 de agosto de 2.010, e a Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida da União, expedida pelo MF/PGFN/SRF, em 09 de abril de 2.010, às 08:51:17, válida até 06 de outubro de 2.010, sob o código de controle: nº BA4F.F049.2544.A94F, ambas arquivadas nesta Serventia. Guarulhos, 20 de

segue na ficha 02

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 19/12/2023 10:44
www.registradores.onr.org.br
Certidão emitida pelo SREI
saec

CNM: 112540.2.0110925-52

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

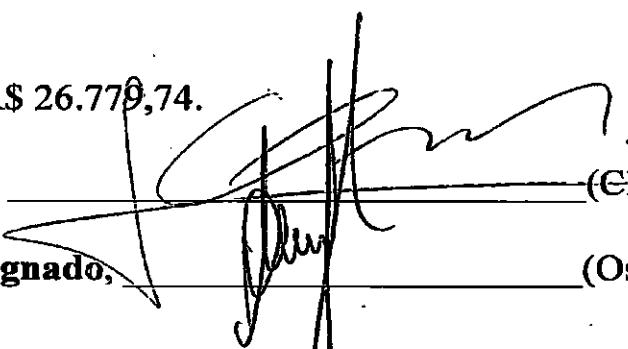
2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

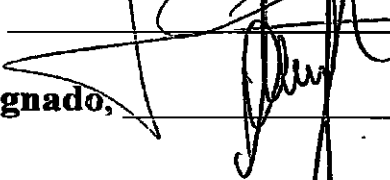
matrícula
110.925

ficha
02

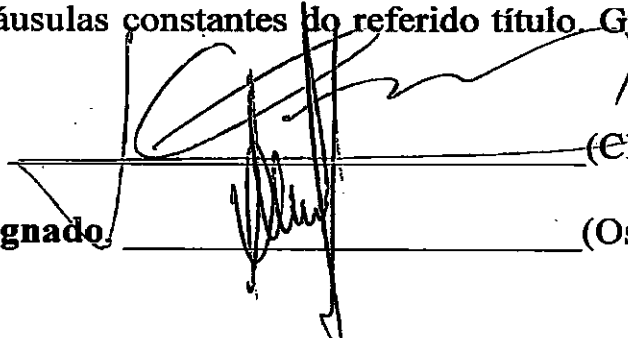
abril de 2010.

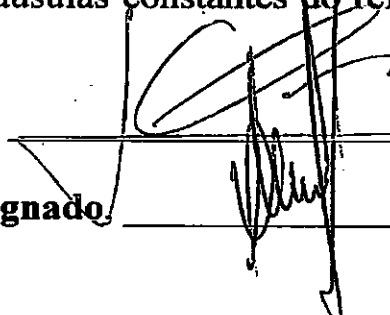
Valor Venal: R\$ 26.779,74.

O Escrevente,  (Claudio Roberto da Silva)

O Oficial Designado,  (Osvaldo Marchetti Junior)

R - 04. CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Protocolo n.º 277.293, em 24/03/2010. Nos termos do Instrumento Particular citado no R-03 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 **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob n.º: 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília/DF, com o escopo de garantia do financiamento por esta concedida a proprietária **CINTIA PEDROSA DOS SANTOS**, solteira, já qualificada, no valor de R\$ 51,719,77 (valor da transação R\$ 74.000,00; sendo: R\$ 7.980,05 referentes aos recursos do FGTS; R\$ 8.785,18 referentes aos recursos da conta vinculada do FGTS; R\$ 5.515,00 referentes aos desconto concedido pelo FGTS; e, R\$ 51.719,77 referentes ao financiamento), a ser amortizado em 240 prestações mensais e consecutivas, calculadas em conformidade com o Sistema de Amortização Constante novo - SAC, vencendo-se a primeira parcela em de acordo com o disposto na cláusula décima terceira, com taxa anual de juros nominal de 5,5000% e efetiva de 5,6409%, respectivamente, sendo de R\$ 452,54, o valor da primeira prestação, e Origem dos Recursos: FGTS/UNIÃO - (Programa Minha Casa, Minha Vida), com as demais condições e cláusulas constantes do referido título. Guarulhos, 20 de abril de 2010.

O Escrevente,  (Claudio Roberto da Silva)

O Oficial Designado,  (Osvaldo Marchetti Junior)

segue no verso

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 19/12/2023 10:44
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
Serviço de Atendimento
Eletrônico Conectado

saec

matrícula
110.925

ficha
02

verso

AV - 05. NUMERAÇÃO PREDIAL - Protocolo nº. 313.366, em 28/05/2012. Pelo instrumento particular adiante mencionado e de conformidade com a certidão de nº 14.858/2012, expedida em 06 de março de 2012, pelo órgão competente do Município de Guarulhos/SP, é lavrada a presente averbação para constar que o condomínio residencial "**Vila D'Espanha**", onde está localizado este imóvel, foi renumerado, passando a obedecer ao nº **6.050** da Avenida Papa João Paulo I, Guarulhos, 22 de junho de 2012.

O Escrevente, _____ (Carlos Alexandre Gonçalves Piza)

O Substituto Designado, _____ (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV - 06. CANCELAMENTO - Protocolo nº. 313.366, em 28/05/2012. Pelo instrumento particular adiante mencionado, e por autorização expressa da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, procedo o **cancelamento da propriedade fiduciária** registrada sob nº 04 retro. Guarulhos, 22 de junho de 2012.

O Escrevente, _____ (Carlos Alexandre Gonçalves Piza)

O Substituto Designado, _____ (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

R - 07. VENDA E COMPRA - Protocolo nº. 313.366, em 28/05/2012. Pelo 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 nesta Cidade, em 24 de maio de 2012, a proprietária **CINTIA PEDROSA DOS SANTOS**, solteira, já qualificada, vendeu este imóvel a **OSMAR LEONI FILHO**, brasileiro, solteiro, maior, agente de segurança previdenciária, RG nº 6.895.556-4-SSP/PR, CPF/MF nº 043.189.579-18, residente e domiciliado na Avenida Papa João Paulo I, nº 6.600, apto 14, bloco 07, nesta Cidade, pelo preço de R\$ 110.000,00 (sendo: R\$ 35.000,00 recursos próprios; e R\$

segue na ficha 03

CNM: 112540.2.0110925-52

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 110.925	ficha 03
-----------------------------	--------------------

75.000,00 provenientes do financiamento). Valor Venal: R\$ 30.841,44.
Guarulhos, 22 de junho de 2012.

O Escrevente, _____ (Carlos Alexandre Gonçalves Piza)

O Substituto Designado, _____ (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

R - 08. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Protocolo nº. 313.366, em 28/05/2012. Pelo instrumento particular de que trata o registro anterior, este imóvel foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do artigo 22 da Lei nº 9.514/97, e transferida sua propriedade resolúvel à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, com o escopo de garantia do financiamento concedido ao proprietário **OSMAR LEONI FILHO**, solteiro, já qualificado, no valor de R\$ 75.000,00, a ser amortizado em 300 prestações mensais e consecutivas, calculadas em conformidade com o Sistema de Amortização - SAC, vencendo-se a primeira parcela em 24 de junho de 2012, com taxa anual de juros nominal de 6,00% e efetiva de 6,1677%, sendo de R\$ 645,30 o valor da primeira prestação, e Origem dos Recursos: FGTS. Nos termos do § 2º do artigo 26 da Lei nº 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\$ 110.000,00. As partes subordinam-se às demais cláusulas e condições constantes do título. Guarulhos, 22 de junho de 2012.

O Escrevente, _____ (Carlos Alexandre Gonçalves Piza)

O Substituto Designado, _____ (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV.09 / 110.925 - CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Em 08 de novembro de 2016 - Protocolo 408.956 de 24/10/2016, reingresso em 07/11/2016.

segue no verso

matrícula

110.925

ficha

03

verso

Nos termos do instrumento particular mencionado no R.11, é feita a presente para constar que, conforme autorização expressa da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, já qualificada, fica **cancelado o registro da propriedade fiduciária**, objeto do R.08 (contrato nº 8.4444.0054850-0), considerando a quitação da dívida, revertendo-se a propriedade plena ao devedor fiduciante.

Escrevente, _____ (Marco Aurélio Appolinário)

Substituto Designado, _____ (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV.10 / 110.925 - CASAMENTO

Em 08 de novembro de 2016 - Protocolo 408.956 de 24/10/2016, reingresso em 07/11/2016.

Nos termos do instrumento particular mencionado no R.11 e conforme a certidão expedida em 06 de setembro de 2016, pelo 1º Ofício de Registro Civil e 6º Tabelionato de Notas, do Município e Comarca de Londrina, Estado do Paraná, é feita a presente para constar que o proprietário **OSMAR LEONI FILHO CASOU-SE** em 10 de novembro de 2014, com **DANIELA CARLA MOSTACHI**, brasileira, agente administrativa, RG 79415057-SSP/PR, CPF/MF 036.821.209-20, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, passando a cônjuge a assinar **DANIELA CARLA MOSTACHI LEONI**.

Escrevente, _____ (Marco Aurélio Appolinário)

Substituto Designado, _____ (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

R.11 / 110.925 - COMPRA E VENDA

Em 08 de novembro de 2016 - Protocolo 408.956 de 24/10/2016, reingresso em 07/11/2016.

segue na ficha 04

onr

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 19/12/2023 10:44
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Estrutural Comunitário

saec

CNM: 112540.2.0110925-52

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL2º 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

110.925

ficha

04

Pelo instrumento particular número 8.4444.1343573-4, firmado em 23 de setembro de 2016, em São Paulo, SP, nos termos das Leis 4.380/1964 e 9.514/1997, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, o proprietário **OSMAR LEONI FILHO**, agente administrativo, com anuência de sua mulher **DANIELA CARLA MOSTACHI LEONI**, residentes e domiciliados neste Município, na Avenida Papa João Paulo I, 6.560, Jardim Presidente Dutra, já qualificados, vendeu o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$ 165.000,00, a **ROGERIO LEITE SAMPAIO**, brasileiro, motorista de veículos de transporte de carga, RG 304752502-SSP/SP, CPF/MF 274.451.118-83, e sua mulher **VANESSA FRANCES DOS SANTOS SAMPAIO**, brasileira, vendedor praticista, representante comercial, caixeiro-viajante, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados neste Município, na Rua Altamar Dutra, 73, Residencial Parque Cumbiça. O pagamento deu-se do seguinte modo R\$ 65.500,00 com recursos próprios; R\$ 104.500,00 com recursos do financiamento. Valor Venal: R\$ 46.343,21.

Escrevente, _____ (Marco Aurélio Appolinário)

Substituto Designado, _____ (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

R.12 / 110.925 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Em 08 de novembro de 2016 - Protocolo 408.956 de 24/10/2016, reingresso em 07/11/2016.

Pelo instrumento particular mencionado no R.11, os proprietários **ROGERIO LEITE SAMPAIO**, e sua mulher **VANESSA FRANCES DOS SANTOS SAMPAIO**, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, transferindo sua propriedade resolúvel à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, já qualificada, para garantia da dívida de R\$ 104.500,00, que será paga no prazo de 360 meses em prestações mensais e sucessivas, calculadas em conformidade com o Sistema de Amortização Constante SAC, vencendo-se a primeira em 25/10/2016. Juros: taxa sem desconto nominal de 8,1600% ao ano e efetiva de 8,4722% ao ano; taxa com redutor de 0,5%

segue no verso

CNM: 112540.2.0110925-52

matrícula

110.925

ficha

04

verso

FGTS nominal de 7,6600% ao ano e efetiva de 7,9347% ao ano; e taxa de juros contratada nominal de 7,6600% ao ano e efetiva de 7,9347 ao ano, sendo de R\$ 1.025,77 o valor do encargo inicial. Origem dos recursos: FGTS. Prazo de carência de 30 dias para intimação em caso de inadimplência. Valor de avaliação do imóvel: R\$ 165.000,00. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente, _____ (Marco Aurélio Appolinário)

Substituto Designado, _____ (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV.13 / 110.925 - RETIFICAÇÃO

Em 01 de dezembro de 2017 - Protocolo 426.574 de 29/11/2017

Com fundamento no artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei Federal 6.015/73, bem como à vista do título que deu origem aos registros 11 e 12, é feita a presente averbação para consignar que **VANESSA FRANCES DOS SANTOS SAMPAIO** é portadora do RG 320994077-SSP/SP e inscrita no CPF/MF 318.865.278-06.

Escrevente, _____ (Marco Aurélio Appolinário)

Escrevente Substituto, _____ (Álvaro César Capistrano)

AV.14 / 110.925 - PENHORA

Em 17 de junho de 2020 - Protocolo 463.178 de 12/03/2020.

Selo Digital: 112540331FM000225671MP20S

Nos termos da certidão eletrônica datada de 12 de março de 2020 (11:44:16), relativa ao auto ou termo da penhora de 11/12/2019, nos autos da Execução Civil 1001193-16.2018.8.26.0224, da 1ª Vara do Juizado Especial Cível desta Comarca, movida por **EDIELSON ARAUJO DA SILVA**, CPF 028.311.978-05, em face do devedor fiduciante **ROGERIO LEITE**

segue na ficha 05

.onr

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Comarcado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 19/12/2023 10:44

CNM: 112540.2.0110925-52

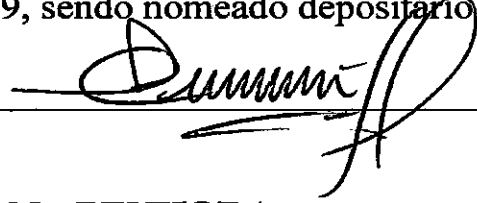
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.254-0

matrícula
110.925

ficha
05

SAMPAIO, CPF 274.451.118-83, faço constar que foi penhorado parte ideal de 50% dos direitos de devedor fiduciante, para garantir a execução no valor de R\$ 5.517,89, sendo nomeado depositário o executado.

Escrevente,  (Ricardo Tsuyoshi Hayasida)

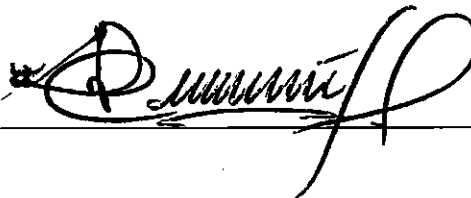
AV.15 / 110.925 - PENHORA

Em 09 de fevereiro de 2022 - Protocolo 499.035 de 26/01/2022.

Selo Digital: 112540331UK000482585LQ22C

Nos termos da certidão eletrônica datada de 25 de janeiro de 2022 (10:05:36), relativa ao auto ou termo da penhora de 25/11/2021, nos autos da Execução Civil 1033229-09.2021.8.26.0224, da 9ª Vara Cível desta Comarca, movida por **CONDOMINIO RESIDENCIAL VILA D' ESPANHA**, CNPJ 11.123.898/0001-01, em face dos devedores fiduciantes **ROGERIO LEITE SAMPAIO**, CPF 274.451.118-83, e **VANESSA FRANCES DOS SANTOS SAMPAIO**, CPF 318.865.278-06, faço constar que foram penhorados os direitos de devedores fiduciantes, para garantir a execução no valor de R\$ 15.580,99, sendo nomeado depositário o executado **ROGERIO LEITE SAMPAIO**.

Escrevente
Ricardo Tsuyoshi Hayasida



AV.16 / 110.925 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Em 18 de dezembro de 2023 - Protocolo 530.533 de 15/08/2023

Selo Digital: 112540331AJ000756153BO238

Nos termos do requerimento de 23 de novembro de 2023, expedido em Florianópolis/SC, oferecido em forma de documento eletrônico, após intimação dos devedores fiduciantes **ROGERIO LEITE SAMPAIO** e seu cônjuge **VANESSA FRANCES DOS SANTOS SAMPAIO**, já qualificados, tendo decorrido o prazo de quinze dias sem purgação da mora, e mais 30 dias,

continua no verso

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 19/12/2023 10:44
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
Serviço de Atendimento
Escritório Central de Arquivos
saec

CNM: 112540.2.0110925-52

matrícula
110.925

ficha
05

verso

112540.2.0110925-52

Guarulhos, 18 de dezembro de 2023.

nos termos dos artigos 26, § 7º e 26-A, §1º da Lei 9.514/97, FICA CONSOLIDADA A PROPRIEDADE em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, NIRE 53500000381, já qualificada, que deverá observar o disposto no artigo 27, da referida Lei, quanto ao leilão público do imóvel. Base de cálculo do ITBI: R\$ 172.411,10. Valor Venal R\$ 78.400,44.

Escrevente
Lourival Varol

Renato Sérgio Barbosa Freitas
Escrevente Substituto

onr

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 19/12/2023 10:44
www.registradores.onr.org.br
Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento
Eletrônico Comercializado

saec

Certifico e dou fé que esta certidão, composta de 11 página(s) é cópia autêntica da matrícula nº 110925, 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 31/12/1973.

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ, Guarulhos, 18 de dezembro de 2023.

AO OFICIAL	R\$: 40,91
AO ESTADO	R\$: 11,63
À SEC. FAZENDA	R\$: 7,96
AO SINOREG	R\$: 2,15
AO TR. JUSTIÇA	R\$: 2,81
AO MUNICIPIO	R\$: 2,05
AO MP	R\$: 1,96
TOTAL	R\$: 69,47

O imóvel objeto da presente certidão passou a pertencer a este Registro em 31/08/1973, 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/>



1125403C3BX000756154YW233

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, 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).