



Valide aqui este documento Protocolo: 562007 - Matrícula: 119600 - Pág.: 1 de 6

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: 112540.2.0119600-23

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
119.600

ficha
01

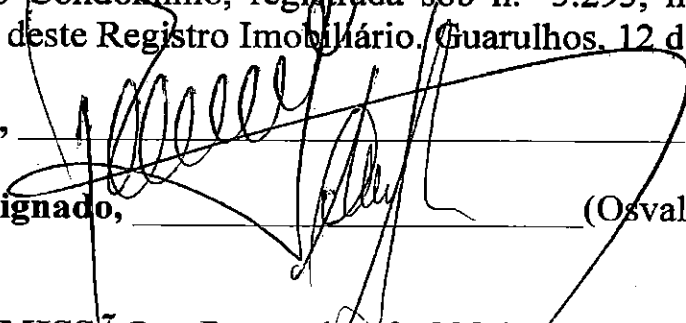
Guarulhos, 12 de setembro de 2011.

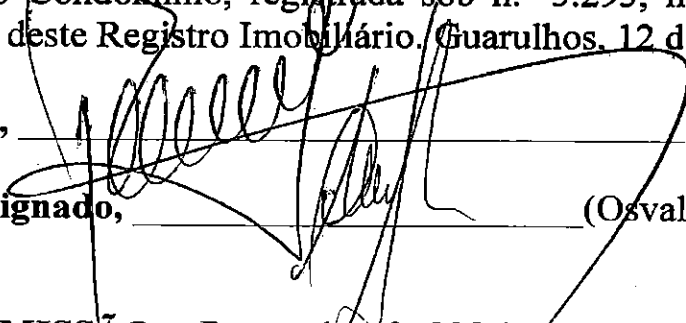
ABERTURA DE MATRÍCULA - Protocolo n.º 298.151, em 16/08/2011.
IMÓVEL: O apartamento n.º 33 – Tipo “B”, localizado no 3º Pavimento do **Edifício Felicidade (Torre 4)**, parte integrante do “**Condomínio Alegria**”, situado na Rua Nossa Senhora Mãe dos Homens, sob n.º 542, com a Rua Antonio Gomes e esta com a Rua Jaiminho, no Jardim Dourado, Bairro de Vila Progresso, perímetro urbano do Distrito, Município e Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, possuindo a área privativa de 83,600m², área comum de 59,787m² (coberta de 42,557m² + descoberta de 17,230m²), já incluída a área correspondente a 01 vaga de garagem, localizada na garagem coletiva, perfazendo a área total de 143,387m², correspondendo à fração ideal de 0,000904 do terreno, com área total edificada de 126,157m².

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 083.71.56.0922.00.000 - (Área Maior).

PROPRIETÁRIA: GAFISA S/A., com sede nesta capital na Avenida das Nações Unidas, n.º 8501 - 19º andar, Alto de Pinheiros, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 01.545.826/0001-07.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula n.º 108.255, na qual se encontra registrada a Especificação e Instituição de Condomínio, sob n.º 17, estando a Convenção do Condomínio, registrada sob n.º 3.293, no Livro 03-Registro Auxiliar, tudo deste Registro Imobiliário. Guarulhos, 12 de setembro de 2011.

O Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

O Oficial Designado,  (Osvaldo Marchetti Junior)

AV - 01. REMISSÃO - Protocolo n.º 298.151, em 16/08/2011. Conforme R-05 da Matrícula n.º 108.255, feita aos 27/07/2010, a proprietária, tornou-se devedora do BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A., dando em garantia do principal de R\$ 39.770.000,00, em **Hipoteca de 1º Grau**, o imóvel constante desta matrícula, juntamente com outros imóveis; e, Conforme AV-7 da Matrícula n.º 108.255, feita aos 27/07/2010, a proprietária, cedeu

segue no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 562007 - Matrícula: 119600 - Pág.: 2 de 6

CNM: 112540.2.0119600-23

matrícula 119.600	ficha 01 verso
-----------------------------	-----------------------------

fiduciariamente ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A., todos os direitos creditórios resultantes da alienação da Fração Ideal do terreno de 32,5720% e futuras benfeitorias, dentro das o imóvel constante desta matrícula. Guarulhos, 12 de setembro de 2011.

O Escrevente, _____ (Ricardo Rodrigues)

O Oficial Designado, _____ (Osvaldo Marcheti Junior)

AV - 02. REQUERIMENTO - Protocolo nº. 298.151, em 16/08/2011. A presente Matrícula foi aberta a pedido da proprietária, em razão da mesma, ter promovido a Instituição Condominial - (Parcial) do Condomínio Alegria, instruído pelo Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio, firmado em São Paulo, aos 29 de julho de 2011. Guarulhos, 12 de setembro de 2011.

O Escrevente, _____ (Ricardo Rodrigues)

O Oficial Designado, _____ (Osvaldo Marcheti Junior)

AV - 03. CANCELAMENTO - Protocolo nº. 317.950, em 17/08/2012. Nos termos instrumento particular mencionado no R-05, é lavrada a presente averbação para constar que conforme autorização expressa do credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2401 e 2235, Bloco A, Vila Olímpia/SP, fica **cancelada** a hipoteca, bem como a cessão de direitos creditórios mencionadas na averbação nº 01 desta matrícula, tão somente com relação a este imóvel, permanecendo o referido gravame nas demais unidades. Guarulhos, 06 de setembro de 2012.

Escrevente, _____ (Cleverson Andrade de Souza)

segue na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SS52F-JCU7R-QRL4E-KTJCF>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



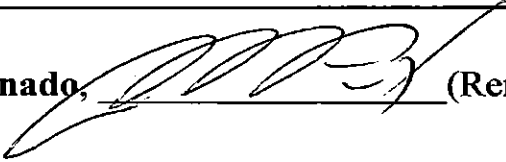


Valide aqui este documento Protocolo: 562007 - Matrícula: 119600 - Pág.: 3 de 6

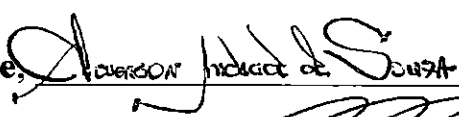
CNM: 112540.2.0119600-23

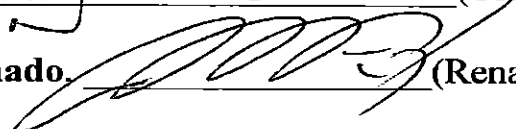
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

matrícula 119.600	ficha 02
-----------------------------	--------------------

Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

R - 04. VENDA E COMPRA - Protocolo n.º 317.950, em 17/08/2012. Nos termos do Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 5.049, de 29 de junho de 1966, Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, firmado em São Paulo/SP, em 30 de março de 2012, a proprietária **GAFISA S/A**, já qualificada, representada por seus procuradores **Patricia Almeida Pina Moraes**, CPF/MF n.º 165.158.668-36 e **Fábio Cardoso Pirani**, CPF/MF n.º 168.784.158-61, vendeu o imóvel objeto desta matrícula a **FABIO MENEZES**, brasileiro, policial civil, RG n.º 23.244.446-8-SSP/SP, CPF/MF sob n.º 253.136.048-48, e sua mulher com quem é casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, **JOCENEIDE APARECIDA DE OLIVEIRA MENEZES**, brasileira, corretora, RG n.º 24.648.759-8-SSP/SP, CPF/MF sob n.º 129.984.668-85, residentes e domiciliados na Rua das Promessas, 259, Casa 3, Vila Medeiros, em São Paulo/SP., pelo preço de R\$ 286.323,25, (sendo: R\$ 39.780,00 referentes aos recursos próprios e R\$ 246.543,25 provenientes do financiamento). A vendedora apresentou as Certidões fiscais, exigidas pela lei 8.212/91. Valor Venal: R\$ 3.829,48. (só terreno). Guarulhos, 06 de setembro de 2012.

Escrevente,  (Cleverson Andrade de Souza)

Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

R - 05. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Protocolo n.º. 317.950, em 17/08/2012. Nos termos do Instrumento Particular mencionado no R-05 desta, este imóvel foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do artigo 22 da Lei n.º 9.514/97, e transferida sua propriedade resolúvel à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF.**, inscrita no CNPJ/MF sob n.º

segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SS52F-JCU7R-QRL4E-KTJCF>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

Protocolo: 562007 - Matrícula: 119600 - Pág.: 4 de 6

CNM: 112540.2.0119600-23

matrícula
119.600

ficha
02

verso

00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lote 3/4, em Brasília/DF, com o escopo de garantia do financiamento concedido aos proprietários **FABIO MENEZES** e sua mulher **JOCENEIDE APARECIDA DE OLIVEIRA MENEZES**, já qualificados, no valor de R\$ 246.543,25, a ser amortizado em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas em conformidade com o SAC-Sistema de Amortização Constante Novo, vencendo-se a primeira parcela em 30 de abril de 2012, com taxa anual de juros nominal de 9,5690% e efetiva de 10,0000%, respectivamente, sendo de R\$ 2.758,83, o valor da primeira prestação, e Origem dos Recursos: SBPE. Nos termos do § 2º do artigo 26 da Lei n.º 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\$ 275.880,00. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do título. Guarulhos, 06 de setembro de 2012.

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

Substituto Designado, Renato Sérgio Barbosa Freitas (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV.06 / 119.600 - ESPECIALIDADE OBJETIVA

Em 22 de janeiro de 2026 - Protocolo 562.007 de 11/03/2025.

Selo Digital: 112540331XK001061540XQ267

Nos termos do instrumento particular mencionado no R.07, e conforme a certidão de valor venal 596938/2025, expedida em 01 de dezembro de 2025, pela Secretaria da Fazenda desta Municipalidade, o objeto desta matrícula: a) é cadastrado sob o número **083.71.56.0922.06.016**; b) o Código de Endereçamento Postal - CEP do logradouro é 07093-090; e, c) o imóvel integra a circunscrição deste Registro desde 1º de janeiro de 1977.

Escrevente
Matheus Santiago de Carvalho

Matheus Santiago de Carvalho

continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SS52F-JCU7R-QRL4E-KTJCF>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui este documento Protocolo: 562007 - Matrícula: 119600 - Pág.: 5 de 6

CNM: 112540.2.0119600-23

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

119.600

ficha

03

CNM

112540.2.0119600-23

Guarulhos, 22 de janeiro de 2026.

AV.07 / 119.600 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Em 22 de janeiro de 2026 - Protocolo 562.007 de 11/03/2025

Selo Digital: 112540331XT001061542US26T

Nos termos do requerimento de 07 de janeiro de 2026, em Florianópolis/SC, após intimação dos devedores fiduciante **FABIO MENEZES**, e sua mulher fiduciante **JOCENEIDE APARECIDA DE OLIVEIRA MENEZES**, 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 da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, 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\$ 343.095,17. Valor Venal R\$ 343.095,17.

Escrevente

Matheus Santiago de Carvalho

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SS52F-JCU7R-QRL4E-KTJCF>

V



Valide aqui
este documento

Certifico e dou fé que esta certidão é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº **119600 (112540.2.0119600-23)**, 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, 22 de janeiro 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.

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

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



PEDIDO Nº 562007

1125403C3DO001061541IT26V

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/SS52F-JCU7R-QRL4E-KTJCF>