



Valide aqui este documento Protocolo: 562705 - Matrícula: 115253 - Pág.: 1 de 8

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: 112540.2.0115253-66

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
115.253

ficha
01

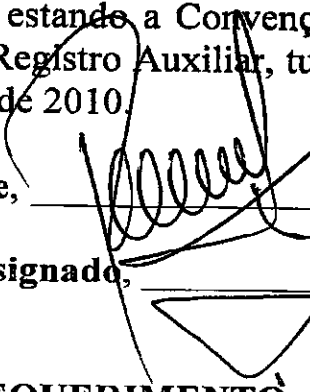
Guarulhos, 29 de dezembro de 2010.

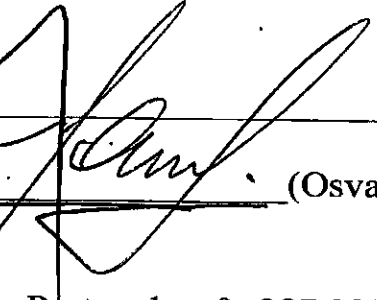
ABERTURA DE MATRÍCULA - Protocolo n.º 287.085, em 03/12/2010.
IMÓVEL: O apartamento sob n.º 411, localizado no 4º andar ou 8º pavimento do “Residencial Otmus”, situado na Rua Madame Curie, n.º 1.134, Bairro Vila Fanny, perímetro urbano da Comarca de Guarulhos, deste Estado de São Paulo, possuindo a área privativa de 45,264m², área privativa mais área descoberta e sacadas de 2,350m², a área comum de 17,883m², área comum mais área descoberta e sacadas de 0,185m², área total de 63,147m², área total mais área descoberta e sacadas de 65,682m², coeficiente de proporcionalidade 0,56786%, equivalentes a 9,029m², no terreno. Fica vinculada a este apartamento a vaga n.º P-093, situado 2º Sub-Solo.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 083.62.69.4835.01.001 // 01.002 // 01.003 // 083.62.69.4854.00.000.

PROPRIETÁRIA: COMTINFER CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., empresa sediada na cidade de Guarulhos/SP., na Avenida Júlio Prestes, n.º 732, 2º andar, sala 03, no bairro de Vila Milton, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 56.224.959/0001-65.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula n.º 107.116, feita em 29/05/2008, na qual se encontra registrada sob n.º 06, a Especificação e Instituição de Condomínio, estando a Convenção do Condomínio, registrada sob n.º 3.196, no Livro 03-Registro Auxiliar, tudo deste Registro Imobiliário. Guarulhos, 29 de dezembro de 2010.

O Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

O Oficial Designado,  (Osvaldo Marchetti Junior)

AV - 01. REQUERIMENTO - Protocolo n.º 287.085, em 03/12/2010. A presente Matrícula foi aberta a pedido da proprietária, em razão da mesma, ter promovido a Instituição Condominial do “Residencial Otmus”, instruído pelo Requerimento e Instrumento Particular de Instituição e Especificação de

segue no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 562705 - Matrícula: 115253 - Pág.: 2 de 8

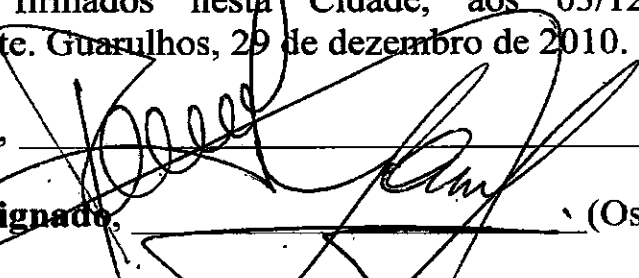
CNM: 112540.2.0115253-66

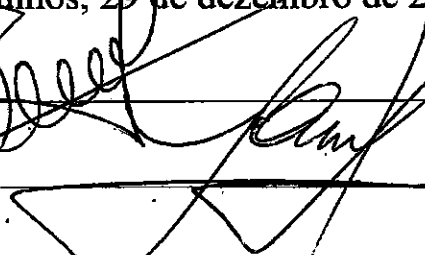
matrícula
115.253

ficha
01

verso

Condomínio, firmados nesta Cidade, aos 03/12/2010 e 14/12/2010, respectivamente. Guarulhos, 29 de dezembro de 2010.

O Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

O Oficial Designado,  (Osvaldo Marchetti Junior)

R - 02. VENDA E COMPRA - Protocolo n.º 291.610, em 04/04/2011. 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, alterada pela Lei n.º 5.049, de 29 de junho de 1966, firmado nesta cidade, em 30 de março de 2011, a proprietária **COMTINFER CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, já qualificada, vendeu este imóvel a **VALERIA BARBOSA DE ANDRADE**, brasileira, servidora pública municipal, RG n.º. 33.243.355-9-SSP/SP, CPF/MF n.º. 283.042.448-45, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, com **CLEBER FONSECA DE OLIVEIRA**, brasileiro, vendedor, RG n.º. 30.254.795-2-SSP/SP, CPF/MF n.º. 261.979.178-23, residentes e domiciliados na Rua Gravatal, n.º 152, Jd Jovaia, nesta cidade, pelo valor de R\$ 58.272,03, (sendo: R\$ 2.835,57 referentes aos recursos próprios; R\$ 6.337,46 referentes aos recursos do FGTS; R\$ 6.949,00 referentes ao desconto concedido pelo FGTS; e, R\$ 42.150,00 referentes ao financiamento). A vendedora apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, sob n.º 150232011-21025010, expedida pelo INSS em 21 de março de 2.011, válida até 17 de setembro de 2.011, e a Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pelo MF/PGFN/SRF, em 03 de março de 2.011, às 10:28:58, válida até 30 de agosto de 2.011, sob o código de controle: n.º 356A.3906.62A4.EE58, ambas arquivadas nesta Serventia. Guarulhos, 03 de maio de 2011.

segue na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ABMJS-GWPP4-ELZXL-X5867>

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



CNM: 112540.2.0115253-66

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
115.253

ficha
02

Valor Venal: R\$ 2.284,74.

O Escrevente, _____ (Claudio Roberto da Silva)

O Oficial Designado, _____ (Osvaldo Marcheti Junior)

R - 03. CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Protocolo n.º 291.610, em 04/04/2011. Nos termos do Instrumento Particular citado no R-02 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 aos proprietários **VALERIA BARBOSA DE ANDRADE** e seu marido **CLEBER FONSECA DE OLIVEIRA**, já qualificados, no valor de R\$ 42.150,00, a ser amortizado em 150 prestações mensais e consecutivas, calculadas em conformidade com o Sistema de Amortização Constante novo-SAC, vencendo-se a primeira parcela em 30 de abril de 2.011, com taxa anual de juros nominal de 5,5000% e efetiva de 5,6409%, sendo de R\$ 484,32, o valor da primeira prestação, e Origem dos Recursos: FGTS - PMCMV, com as demais condições e cláusulas constantes do referido título. Guarulhos, 03 de maio de 2011.

O Escrevente, _____ (Claudio Roberto da Silva)

O Oficial Designado, _____ (Osvaldo Marcheti Junior)

AV.04 / 115.253 - CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Em 16 de dezembro de 2021 - Protocolo 496.237 de 03/12/2021.

Selo Digital: 112540331IH000459306LQ21E

Nos termos do instrumento particular firmado aos 25 de novembro de 2021,

continua no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 562705 - Matrícula: 115253 - Pág.: 4 de 8

CNM: 112540.2.0115253-66

matrícula	ficha
115.253	02
	verso

em Guarulhos/SP, é feita a presente para constar que, conforme autorização expressa da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, NIRE 53500000381, já qualificada, fica **cancelado o registro da propriedade fiduciária**, objeto do R.03 (contrato 855551021460) considerando a quitação da dívida, revertendo-se a propriedade plena aos devedores fiduciários.

Escrevente

Aline Munhoz Martinez Lima

AV.05 / 115.253 - INSCRIÇÃO CADASTRAL

Em 14 de março de 2022 - Protocolo 500.508 de 18/02/2022, reingresso em 10/03/2022.

Selo Digital: 112540331XT000494422JG22U

Nos termos do instrumento particular mencionado no R.07, e conforme a certidão de valor venal 237274/2022, expedida em 11 de março de 2022, pela Secretaria da Fazenda desta Municipalidade, é feita a presente para constar que o imóvel objeto desta matrícula é cadastrado sob o número **083.62.69.4835.01.069**.

Escrevente

Aline Munhoz Martinez Lima

AV.06 / 115.253 - RETIFICAÇÃO

Em 14 de março de 2022 - Protocolo 500.508 de 18/02/2022, reingresso em 10/03/2021.

Selo Digital: 112540331II000494424PF22R

Nos termos do instrumento particular mencionado no R.07, à vista da certidão de casamento expedida em 06 de novembro de 2010, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do 1º Subdistrito de Guarulhos, Estado de São Paulo, matrícula 122697.01.55.2010.2.00590.012.0147339-21, e em cumprimento ao que

continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ABMJS-GWPP4-ELZXL-X5867>

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



CNM: 112540.2.0115253-66

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

matrícula
115.253

ficha
03

dispõe a alínea "g", do inciso I, do art. 213, da Lei 6.015/73, procede-se à presente averbação para consignar que o nome correto da proprietária é **VALÉRIA BARBOSA ANDRADE DE OLIVEIRA**, e não como constou.

Escrevente

Aline Munhoz Martinez Lima

Escrevente Substituto

Renato Sérgio Barbosa Freitas

R.07 / 115.253 - **COMPRA E VENDA**

Em 14 de março de 2022 - Protocolo 500.508 de 18/02/2022, reingresso em 10/03/2022.

Selo Digital: 112540321VJ000494425GM22U

Pelo instrumento particular número 10172029705, firmado em 09 de fevereiro de 2022, nos termos das Leis 4.380/1964 e 9.514/1997, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, os proprietários **CLEBER FONSECA DE OLIVEIRA**, empresário, e seu cônjuge **VALÉRIA BARBOSA ANDRADE DE OLIVEIRA**, enfermeira, residentes e domiciliados neste Município, na Rua Madame Curie, 1.134, apartamento 411, Jardim Dourado, já qualificados, venderam o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$ 189.000,00, a **MARIA APARECIDA RODRIGUES SILVA**, brasileira, divorciada, empresária, RG 144880362-SSP/SP, CPF 366.853.216-87, residente e domiciliada em São Paulo/SP, na Avenida José Maria Fernandes, 1.226, Parque Novo Mundo. Consta do título que os vendedores apresentaram as certidões fiscais exigidas pela Lei 8.212/1991. O pagamento deu-se do seguinte modo R\$ 41.220,00 com recursos próprios; R\$ 147.780,00 com recursos do financiamento. Valor Venal: R\$ 111.159,05.

Escrevente

Aline Munhoz Martinez Lima

continua no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 562705 - Matrícula: 115253 - Pág.: 6 de 8

CNM: 112540.2.0115253-66

matrícula

115.253

ficha

03

verso

R.08 / 115.253 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Em 14 de março de 2022 - Protocolo 500.508 de 18/02/2022, reingresso em 10/03/2022.

Selo Digital: 112540321US000494426YR22T

Pelo instrumento particular mencionado mencionado no R.07, a proprietária **MARIA APARECIDA RODRIGUES SILVA**, já qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, transferindo sua propriedade resolúvel ao **ITAÚ UNIBANCO S/A**, CNPJ 60.701.190/0001-04, NIRE 35.300.023.978, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setúbal, São Paulo/SP, para garantia da dívida de R\$ 160.650,00, que será paga no prazo de 231 meses em prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 09/03/2022, sendo de R\$ 2.333,30 o valor do encargo inicial. Prazo de carência de 30 dias para intimação em caso de inadimplência. Valor de avaliação do imóvel: R\$ 208.000,00. As partes subordinam-se às taxas de juros e demais encargos, condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente

Aline Munhoz Martinez Lima

AV.09 / 115.253 - ESPECIALIDADE OBJETIVA

Em 17 de abril de 2026 - Protocolo 562.705 de 24/03/2025.

Selo Digital: 112540331UK001097925VP26P

O imóvel objeto desta matrícula: a) integra a circunscrição deste Registro desde 1º de janeiro de 1977; e, b) o Código de Endereçamento Postal - CEP do logradouro é 07093-040;

Escrevente

Andiara Bastos de Carvalho

continua na ficha 04

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ABMJS-GWPP4-ELZXL-X5867>

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: 562705 - Matrícula: 115253 - Pág.: 7 de 8

CNM: 112540.2.0115253-66

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
115.253

ficha
04

CNM
112540.2.0115253-66

Guarulhos, 17 de abril de 2026.

AV.10 / 115.253 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Em 17 de abril de 2026 - Protocolo 562.705 de 24/03/2025

Selo Digital: 112540331PC001097927YC26R

Nos termos do requerimento de 12 de março de 2026, firmado em Curitiba/PR, após intimação da devedora fiduciante **MARIA APARECIDA RODRIGUES SILVA**, já qualificada, tendo decorrido o prazo de quinze dias sem purgação da mora, e mais 30 dias, nos termos dos artigos 26, § 7º e 26-A, §1º, da Lei 9.514/97, FICA CONSOLIDADA A PROPRIEDADE em nome do credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO 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\$ 208.000,00. Valor Venal R\$ 123.515,88.

Escrevente

Andiara Bastos de Carvalho

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ABMJS-GWPP4-ELZXL-X5867>

V

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

Certifico e dou fé que esta certidão é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº **115253 (112540.2.0115253-66)**, 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, 17 de abril 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 562705

1125403C3XM001097926RM265

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).