matrícula 112.266 | ficha 01 | **Guarulhos, 03 de dezembro de 2009.**

ABERTURA DE MATRÍCULA - Protocolo nº. 272.759, em 25/11/2009. **IMÓVEL:** Um terreno, constituído pelo lote n.º **26,** da quadra n.º **09,** do loteamento denominado **"Jardim Aeródromo",** situado no perímetro urbano deste Distrito, Município e Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, medindo 5,00m. (cinco metros) de frente para a Rua "C"; 25,00m. (vinte e cinco metros) da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com lote nº 25; do lado esquerdo confronta com o lote n.º 27; e, nos fundos mede 5,00m. (cinco metros) confronta com o lote n.º 03, encerrando assim a área total de 125,00m2. (cento e vinte e cinco metros quadrados).

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 063.81.12.0172.00.000.

PROPRIETÁRIA: MARAGOGIPE - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob n.º 43.472.968/0001-23, com sede à Rua Peixoto Gomide, n.º 932, conjunto n.º 111, Cerqueira Cesar, na Capital deste Estado.

REGISTRO ANTERIOR: R-02 da Matrícula n.º 61.591, feito em data de 08 de setembro de 1986, na qual se encontra registrado sob n.º 04 e averbado sob n.º 05, o citado loteamento, deste Registro Imobiliário. Guarulhos, 03 de dezembro de 2009.

O Escrevente, _____ (Ricardo Rodrigues)

O Oficial Designado, _____ (Osvaldo Marcheti Junior)

R - 01. VENDA E COMPRA - Protocolo nº. 272.759, em 25/11/2009. Nos termos da escritura de 19 de novembro de 2009, lavrada no 3º Tabelionato de Notas desta Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, Livro n.º 842, páginas 119/121, a proprietária: **MARAGOGIPE - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Rua Bahia, n.º 880, 1º andar, Higienópolis, na Capital deste Estado, inscrita no CNPJ/MF n.º

segue no verso

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ridigital.org.br | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: GABRIEL DIAS - CPF/CNPJ: ***.771.344-** DATA: 29/10/2026 09:32:59

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

matrícula 112.266 | ficha 01 verso

43.472.968/0001-23, vendeu o imóvel objeto desta matrícula, à **JONAS DOMINGUES CAVALCANTE**, brasileiro, comerciante, RG. nº 5.317.839-SSP/SP., CPF/MF nº 515.979.858/72, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **SALETE GENOVA CAVALCANTE**, brasileira, comerciante, RG. nº 15.522.372-SSP/SP., CPF/MF nº 105.343.158/95, residentes e domiciliados na Rua Capitólio, nº 111, Casa 02, Cidade Serôdio, nesta Cidade, pelo preço de R$ 7.500,00. Consta do título que a vendedora declara sob responsabilidade civil e penal, que deixa de apresentar as certidões negativas de débito do INSS, e da Secretária da Receita Federal, em virtude do imóvel ora negociado não fazer parte integrante de seu ativo permanente. Guarulhos, 03 de dezembro de 2009.

Valor Venal: R$ 6.049,91.

O Escrevente, _____(Ricardo Rodrigues)

O Oficial Designado, _____(Osvaldo Marcheti Junior)

AV - 02. LOGRADOURO - Protocolo nº. 272.760, em 25/11/2009. Nos termos do requerimento, mencionado na AV-03 desta, a Rua "C", atualmente denomina-se **"Rua Pampulha"**, nos termos do Decreto Municipal nº 20780/1999, conforme Certidão de Denominação de Logradouro, já arquivada neste Registro. Guarulhos, 03 de dezembro de 2009

O Escrevente, _____(Ricardo Rodrigues)

O Oficial Designado, _____(Osvaldo Marcheti Junior)

AV - 03. CONSTRUÇÃO - Protocolo nº. 272.760, em 25/11/2009. Nos termos do requerimento, firmado nesta Cidade, aos 25 de novembro de 2.009, e Certidão de Inicio de Lançamento Predial n.º 7.769/2009, expedida em 18 de

segue na ficha 02

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: GABRIEL DIAS - CPF/CNPJ: ***.771.344-** DATA: 29/10/2026 09:32:59

novembro de 2009, pela Municipalidade local, e ainda a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, sob os n.ºs. 359122009-21025010, emitida em 24 de novembro de 2009, pelo Ministério da Fazenda – Secretária da Receita Federal do Brasil, devidamente confirmadas via Internet, por este Registro Imobiliário, é feita a presente para constar que, foi construído em parte do terreno objeto desta matrícula, um prédio residencial sob o n.º 26 da Rua Pampulha, com a área construída de 124,66m2., sendo atribuído a obra o valor de R$ 60.000,00. Guarulhos, 03 de dezembro de 2009.

Valor SUB/SINDUSCON: R$ 105.159,43.

O Escrevente, _____(Ricardo Rodrigues)

O Oficial Designado, _____(Osvaldo Marcheti Junior)

R - 04. VENDA E COMPRA - Protocolo n.º 286.700, em 25/11/2010. 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 25 de novembro de 2010, os proprietários **JONAS DOMINGUES CAVALCANTE**, brasileiro, comerciante, CNH nº. 01630703256-CONTR/SP e também do RG nº. 5.317.839-SSP/SP, CPF/MF nº. 515.979.858-72, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, e sua mulher **SALETE GENOVA CAVALCANTE**, brasileira, comerciante, CNH nº. 02399406218-CONTR/SP e também do RG nº. 15.522.372-SSP/SP, CPF/MF nº. 105.343.158-95, , residentes e domiciliados na Rua Capitólio, nº. 111, Cidade Seródio, nesta cidade, venderam este imóvel a **FLORISVALDO DA CRUZ SANTOS**, brasileiro, solteiro, maior, proprietário de estabelecimento comercial, RG nº. 39.462.343-5-SSP/SP, CPF/MF nº. 004.725.155-78, residente e domiciliado na Rua Vinte e Dois, nº. 31, Parque Flamengo, nesta cidade, pelo valor de R$ 160.000,00, (sendo: R$ 40.020,00 referentes aos recursos próprios; e, R$ 119.980,00 referentes ao

segue no verso

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

SOLICITADO POR: GABRIEL DIAS - CPF/CNPJ: ***.771.344-** DATA: 29/10/2026 09:32:59

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

matrícula 112.266 | ficha 02 verso

financiamento). Guarulhos, 15 de dezembro de 2010.

Valor Venal: R$ 66.541,85.

O Escrevente, _____ (Claudio Roberto da Silva)

O Oficial Designado, _____ (Osvaldo Marcheti Junior)

R - 05. CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Protocolo n.º 286.700, em 25/11/2010. Nos termos do Instrumento Particular citado no R-04 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 nº. 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 ao proprietário **FLORISVALDO DA CRUZ SANTOS**, solteiro, já qualificado, no valor de R$ 119.980,00, a ser amortizado em 140 prestações mensais e consecutivas, calculadas em conformidade com o Sistema de Amortização Constante - SAC, vencendo-se a primeira parcela em 25 de dezembro de 2.010, com taxa anual de juros nominal de 10,0262% e efetiva de 10,5000%, sendo de R$ 1.913,84, o valor da primeira prestação, e Origem dos Recursos: SBPE, com as demais condições e cláusulas constantes do referido título. Guarulhos, 15 de dezembro de 2010.

O Escrevente, _____ (Claudio Roberto da Silva)

O Oficial Designado, _____ (Osvaldo Marcheti Junior)

AV.06 / 112.266 - **CESSÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS**
Em 05 de fevereiro de 2018 - Protocolo 428.874 de 22/01/2018

Pela escritura pública de cessão onerosa de créditos lavrada em 11 de março de 2015, pelo 1º Ofício de Notas e Protesto de Brasília, Distrito Federal, no

segue na ficha 03

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: GABRIEL DIAS - CPF/CNPJ: ***.771.344-** DATA: 29/10/2026 09:32:59

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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*
112.266	**03**

Livro 3770-E, às folhas 001/004, apresentada a registro por certidão de 24 de fevereiro de 2017, é feita a presente para constar que a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília - DF, cedeu e transferiu todos os seus direitos e obrigações relativos ao crédito imobiliário e a propriedade fiduciária objeto do R.05 desta matrícula, pelo valor de R$ 140.101,36, a **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS – EMGEA**, CNPJ/MF 04.527.335/0001-13, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 2, Bloco B, Lote 18, 1ª Subloja, Brasília-DF.

Escrevente, _____ (Sidney Corrêa Leonello)

Escrevente Substituto, _____ (Álvaro César Capistrano)

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

AV.07 / 112.266 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**
Em 18 de julho de 2018 - Protocolo 431.845 de 27/03/2018, reingresso em 29/06/2018.

Nos termos do requerimento firmado pelo credora EMGEA - EMPRESA GESTORA DE ATIVOS, já qualificada, na cidade de São Paulo-SP, em 12 de junho de 2.018, oferecido em forma de documento eletrônico, recepcionado em 14 de junho de 2018 dentro do prazo de 120 dias previsto no item 256.1, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, após intimação do devedor **FLORISVALDO DA CRUZ SANTOS**, já qualificado, tendo decorrido o prazo de quinze dias sem purgação da mora, e mais 30 dias a contar desse termo, nos termos do artigo 26, § 7º e artigo 26-A, §1º da Lei 9.514/97, é feita a presente para constar que FICA CONSOLIDADA A PROPRIEDADE em nome da credora fiduciária **EMGEA - EMPRESA GESTORA DE ATIVOS**, já qualificada. Deverá a credora fiduciária observar o disposto no artigo 27 da referida Lei quanto ao leilão público do imóvel. A requerente recolheu ao Município de Guarulhos o ITBI, sendo a base de cálculo, correspondente a R$ 267.029,20, referente ao valor venal.

segue no verso

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
SOLICITADO POR: GABRIEL DIAS - CPF/CNPJ: ***.771.344-** DATA: 29/10/2026 09:32:59

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

matrícula 112.266 | ficha 03 verso

Escrevente, _____ (Cláudio Roberto da Silva)

Escrevente Substituto, _____ (Marco Antonio Violin)

AV.08 / 112.266 - **LEILÕES NEGATIVOS (ARTIGO 27, §§ 5º E 6º DA LEI 9.514/97)**
Em 01 de junho de 2020 - Protocolo 465.139 de 19/05/2020
Selo Digital: 112540331LF000222833KN20R

Nos termos do requerimento firmado em 20 de fevereiro de 2020, em São Paulo-SP, é feita a presente para constar que a credora fiduciária **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA**, NIRE 53300006512, já qualificada, realizou os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei 9.514/1997, conforme autos negativos apresentados, sendo o primeiro realizado em 31 de janeiro de 2020, e o segundo em 14 de fevereiro de 2020, ambos na Cidade de São Paulo-SP, realizados pelo leiloeiro ANDRÉ SOBREIRA DA SILVA, matriculado na JUCESP sob número 898, sem licitantes para o imóvel apregoado. Em consequência, considera-se extinta a dívida, dando a credora fiduciária plena quitação da dívida, nos termos do § 6º, do artigo 27, da Lei 9.514/1997 e conforme Termo de Quitação, firmado em 14 de fevereiro de 2020, em São Paulo-SP. Foram apresentadas cópias autênticas das publicações referentes aos leilões.

Escrevente, _____ (Ricardo Appolinário)

AV.09 / 112.266 - **ALTERAÇÃO DE NUMERAÇÃO**
Em 19 de janeiro de 2024 - Protocolo 537.991 de 02/01/2024.
Selo Digital: 112540331UM000766122HB24M

Nos termos das escrituras mencionadas no R.11, e conforme certidão de valor venal número 257981/2024, expedida em 16 de janeiro de 2024, pela Secretaria da Fazenda da municipalidade local, o Prédio Residencial sob

continua na ficha 04

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: GABRIEL DIAS - CPF/CNPJ: ***.771.344-** DATA: 29/10/2026 09:32:59

matrícula 112.266 | ficha 04 | CNM 112540.2.0112266-06

Guarulhos, 19 de janeiro de 2024.

número 26, da Rua Pampulha, atualmente é identificado pelo número **17**, da citada via pública.

Escrevente
Ricardo Appolinário

AV.10 / 112.266 - **ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL**
Em 19 de janeiro de 2024 - Protocolo 537.991 de 02/01/2024.
Selo Digital: 112540331XV000766124SW24L

Nos termos das escrituras mencionadas no R.11, e conforme Ata da 2ª Assembleia Geral extraordinária realizada em 21 de novembro de 2017, registrada sob número 2017099351, na JUCIS-DF, é feita a presente para constar que a proprietária **EMGEA - EMPRESA GESTORA DE ATIVOS**, teve sua denominação alterada para **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A - EMGEA**.

Escrevente
Ricardo Appolinário

R.11 / 112.266 - **COMPRA E VENDA**
Em 19 de janeiro de 2024 - Protocolo 537.991 de 02/01/2024.
Selo Digital: 1125403218P000766125JQ24L

Pela escritura pública lavrada em 28 de dezembro de 2023, pelo 23º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo - SP, no Livro 4.990, às páginas 125/130, e ata retificativa lavrada em 2 de janeiro de 2024, no Livro 4.990, página 147, pelo mesmo Tabelião, oferecidas em forma de documento eletrônico, a proprietária **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A. – EMGEA**, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R$ 192.000,00, a **JOÃO VITOR FREITAS GAMA DA SILVA**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, RG 53.943.568-SSP/SP, CPF 490.684.988-19,

continua no verso

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital Plataforma de Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
SOLICITADO POR: GABRIEL DIAS - CPF/CNPJ: ***.771.344-** DATA: 29/10/2026 09:32:59

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

residente e domiciliado neste Município, na Rua Tijucas do Sul, 26, apartamento 122, Jardim Cocaia. Consta do título que a vendedora apresentou as certidões fiscais exigidas pela Lei 8.212/1991. A vendedora foi representada pelo procurador LAISI ZAMAI GASPAROTO, CPF 368.387.128-81. Valor Venal Proporcional: R$ 194.483,90. Base de cálculo do ITBI: R$ 400.947,77.

Escrevente
Ricardo Appolinário

AV.12 / 112.266 - **ESPECIALIDADE OBJETIVA**
Em 18 de setembro de 2026 - Protocolo 592.945 de 02/09/2026.
Selo Digital: 112540331PS001161155IA26N

O imóvel objeto desta matrícula: **a)** integra a circunscrição deste Registro desde **31 de agosto de 1973**; **b)** o Código de Endereçamento Postal - CEP do logradouro é 07161-705; **c)** o Cadastro Imobiliário Brasileiro - CIB é **MXVGGXN**.

Escrevente
Ricardo Appolinário

R.13 / 112.266 - **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**
Em 18 de setembro de 2026 - Protocolo 592.945 de 02/09/2026.
Selo Digital: 112540321EB001161157XG26Y

Nos termo da Cédula de Crédito Bancário número 004835, emitido em 28 de agosto de 2026, em Guarulhos/SP, nos termos das Leis n.º 10.931/04 e 9.514/97, o proprietário **JOÃO VITOR FREITAS GAMA DA SILVA**, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, transferindo sua propriedade resolúvel ao **BANCO C6 S.A.**, CNPJ 31.872.495/0001-72, NIRE 35.300.527.208, com sede na Avenida Nove de

continua na ficha 05

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO
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
SOLICITADO POR: GABRIEL DIAS - CPF/CNPJ: ***.771.344-** DATA: 29/10/2026 09:32:59

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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
112.266	05	112540.2.0112266-06

Guarulhos, 18 de setembro de 2026.

Julho, 3.186, Jardim Paulista, São Paulo- SP, para garantia da dívida de R$ 281.414,07, que será paga no prazo de 240 meses em prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 27 de outubro de 2026, sendo de R$ 3.821,58 o valor do encargo inicial. Prazo de carência de 05 dias para intimação em caso de inadimplência. Valor de avaliação do imóvel: R$ 600.684,00. As partes subordinam-se às taxas de juros e demais encargos, condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente
Ricardo Appolinário

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

SOLICITADO POR: GABRIEL DIAS - CPF/CNPJ: ***.771.344-** DATA: 29/10/2026 09:32:59