

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: 112540.2.0116555-40

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

matrícula
116.555

ficha
01

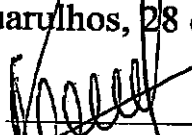
Guarulhos, 28 de março de 2011.

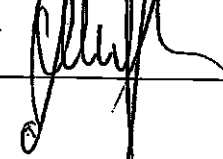
ABERTURA DE MATRÍCULA - Protocolo nº. 290.999, em 18/03/2011.
IMÓVEL: O apartamento n. 62 do Bloco 5, localizado no 6º pavimento do Condomínio Residencial Vida Plena Guarulhos, situado na Avenida Benjamin Harris Hannicut, 200, Vila Rio de Janeiro, nesta Comarca de Guarulhos, 2ª. Circunscrição Imobiliária, com direito a uma vaga indeterminada na garagem coletiva descoberta do condomínio, em local a ser definido por aplicação da regra da convenção condominial. O apartamento é do tipo G, com 46,100m² de área privativa e 54,795m² de área comum, num total de 100,895m², representando a fração ideal do terreno de 0,0016881. Tendo-se o interior do apartamento como ponto de observação, as confrontações são com o hall de circulação e parte com o apartamento 63 pela frente, com o apartamento n. 61 pelo lado direito, com a área de circulação comum do condomínio pelo lado esquerdo e fundos.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 083.85.02.0001.00.000 - (Área Maior).

PROPRIETÁRIA: BENJAMIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., com sede na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 11º andar, Itaim Bibi, São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.872.465/0001-95.

REGISTRO ANTERIOR: R-11 da Matrícula nº 78.876, feito aos 31/03/2008, na qual se encontra registrada sob nº 27 da Instituição e Especificação do Condomínio, estando a Convenção do Condomínio registrada sob nº 3.217 no Livro 03-Registro Auxiliar, tudo deste Registro Imobiliário. Guarulhos, 28 de março de 2011.

O Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

O Oficial Designado,  (Osvaldo Marchetti Junior)

AV - 01. REMISSÃO / HIPOTECA - Protocolo nº 290.999, em 18/03/2011.
> Conforme R-16 da matrícula nº 78.876, feito aos 24/11/2008, a proprietária e

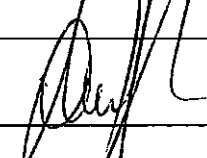
segue no verso

CNM: 112540.2.0116555-40

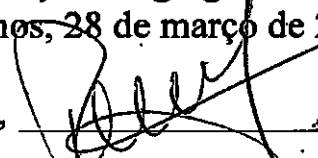
matrícula 116.555	ficha 01
verso	

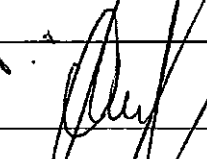
incorporadora **BENJAMIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, tendo como interveniente a **INCOSUL INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA.**, deu o imóvel objeto desta matrícula, em primeira e especial HIPOTECA a favor do BANCO ABN AMRO REAL S/A, para garantir a dívida no Valor de R\$ 21.500.000,00 (incluído nesta quantia o valor de outros imóveis). Guarulhos, 28 de março de 2011.

O Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

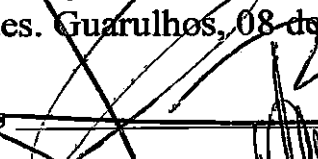
O Oficial Designado,  (Osvaldo Marcheti Junior)

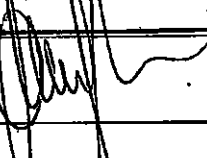
AV - 02. REQUERIMENTO - Protocolo nº. 290.999, em 18/03/2011. A presente matrícula foi aberta a requerimento da proprietária, firmado nesta Cidade, aos 23/03/2011, nos termos do item 44, "C", Capítulo XX, das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Guarulhos, 28 de março de 2011.

O Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

O Oficial Designado,  (Osvaldo Marcheti Junior)

AV - 03. CANCELAMENTO PARCIAL/HIPOTECA - Protocolo nº. 296.316, em 13/07/2011. Pelo Termo de Liberação Hipotecária, firmado em São Paulo, aos 29 de junho de 2011, é feita a presente para constar que o credor BANCO ABN AMRO REAL S.A, já qualificado, autorizou o cancelamento parcial da hipoteca, averbada sob nº 01 nesta matrícula, tão somente com relação a este imóvel, permanecendo o referido gravame nas demais unidades. Guarulhos, 08 de agosto de 2011.

O Escrevente,  (Claudio Roberto da Silva)

O Oficial Designado,  (Osvaldo Marcheti Junior)

segue na ficha 02

UNF

Este documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 14/01/2025 17:22
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Comercializado
Certidão emitida pelo SREI

caes

CNM: 112540.2.0116555-40

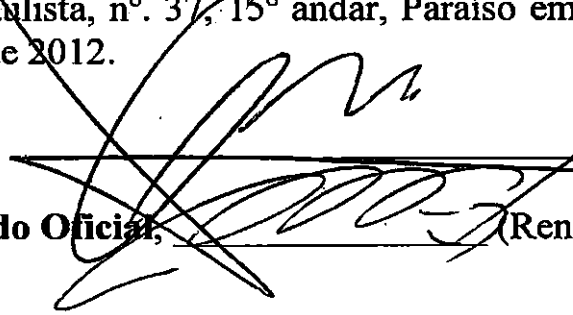
LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

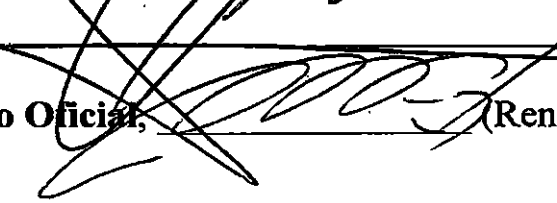
2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

matrícula
116.555

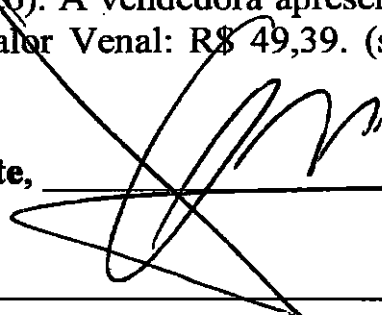
ficha
02

AV - 04. ALTERAÇÃO DA SEDE - Protocolo n.º 304.212, em 14/12/2011. Nos termos do Instrumento Particular, citado no R-05 retro e Certidão Simplificada, expedida via "internet" aos 03 de novembro de 2011, pela Junta Comercial de Estado de São Paulo – JUCESP (já arquivada neste Registro), é feita a presente para constar que a proprietária **BENJAMIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, situa-se atualmente na Avenida Paulista, n.º 37, 15º andar, Paraíso em São Paulo/SP. Guarulhos, 05 de janeiro de 2012.

O Escrevente,  (Claudio Roberto da Silva)

O Substituto do Oficial,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

R - 05. VENDA E COMPRA - Protocolo n.º 304.212, em 14/12/2011. 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 na Cidade de São Paulo/SP, em 22 de novembro de 2011, a proprietária **BENJAMIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, inscrita no CNPJ/MF n.º 08.872.465/0001-44, com sede na Avenida Paulista, n.º 37, 15º andar, Paraíso, em São Paulo/SP, vendeu este imóvel a **JEFFERSON SILVA MOTA**, brasileiro, bancário, RG n.º 21.560.639-5-SSP/SP, CPF/MF n.º 285.932.598-04 e sua mulher **CAMILA GROSS DE ALMEIDA MOTA**, brasileira, comerciante, RG n.º 24.646.619-4-SSP/SP, CPF/MF n.º 257.407.248-05, residentes e domiciliados na Avenida Mazzei, n.º 1414, apto 114, Vila Mazzei em São Paulo/SP, pelo valor de R\$ 108.787,09, (sendo: R\$ 15.197,30 referentes aos recursos próprios; e, R\$ 93.589,79 com recursos do financiamento). A vendedora apresentou as Certidões fiscais exigidas pela lei 8.212/91. Valor Venal: R\$ 49,39. (só terreno). Guarulhos, 05 de janeiro de 2012.

O Escrevente,  (Claudio Roberto da Silva)

segue no verso

Certidão emitida pelo SREI

Serviço de Atendimento

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 14/01/2025 17:22

caes

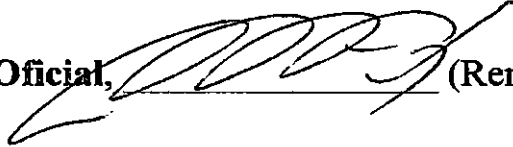
CNM: 112540.2.0116555-40

matrícula
116.555

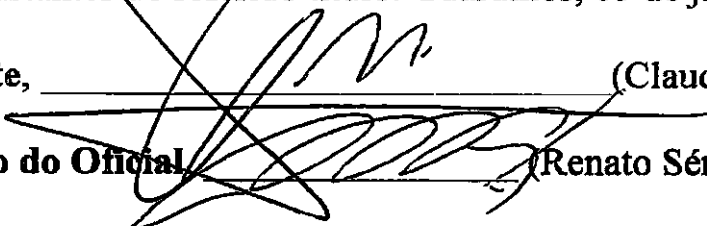
ficha
02
verso

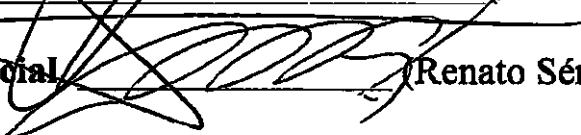
lote

classificação

O Substituto do Oficial,  **(Renato Sérgio Barbosa Freitas)**

R - 06. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Protocolo nº. 304.212, em 14/12/2011. Nos termos do Instrumento Particular citado no R-05, este imóvel foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do artigo 22 da Lei n. 9.514/97, e transferida sua propriedade resolúvel ao **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob nº. 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº. 100, Torre Olavo Setubal, em São Paulo/SP, com o escopo de garantia do financiamento por este concedido aos proprietários **JEFFERSON SILVA MOTA** e sua mulher **CAMILA GROSS DE ALMEIDA MOTA**, já qualificados, no valor de R\$ 102.029,79, (sendo: R\$ 93.589,79 destinados ao pagamento do preço de venda; R\$ 1.190,00 destinados as despesas acessórias ao financiamento; e, R\$ 7.250,00 referentes aos custos cartorários e ITBI), com taxas de juros anual efetiva e nominal de 11,5000% e 10,9349%; mensal efetiva e nominal de 0,9112% e 0,8685%; efetiva e nominal anual com benefício de 11,0000% e 10,4815%; e efetiva e nominal mensal com benefício de 0,8734% e 0,8341%, respectivamente, a ser amortizado em 360 prestações mensais e consecutivas, calculas em conformidade com o sistema de amortização SAC, vencendo-se a primeira parcela em 22 de dezembro de 2011, no valor de R\$ 1.230,08, (Enquadramento do Financiamento: SFH). Nos termos do § 1º 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\$ 145.000,00. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do referido título. Guarulhos, 05 de janeiro de 2012.

O Escrevente,  **(Claudio Roberto da Silva)**

O Substituto do Oficial,  **(Renato Sérgio Barbosa Freitas)**

segue na ficha 03

Este documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 14/01/2025 17:22
 www.registradores.onr.org.br
 Certidão emitida pelo SREI
 Serviço de Atendimento
 Eletrônico do Conselho Nacional de Registradores
caes

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash eadee3a9-b0e7-4b5e-8355-45ede8123d33

CNM: 112540.2.0116555-40

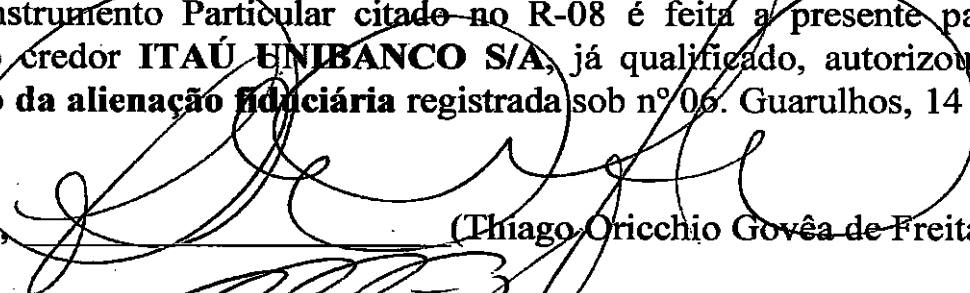
LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

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

matrícula
116.555

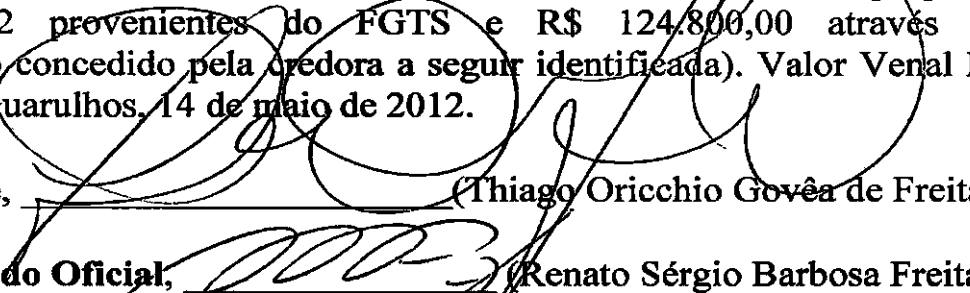
ficha
03

AV - 07. CANCELAMENTO - Protocolo nº. 311.231, em 18/04/2012. Nos Termos do Instrumento Particular citado no R-08 é feita a presente para constar que o credor **ITAÚ UNIBANCO S/A**, já qualificado, autorizou o cancelamento da alienação fiduciária registrada sob nº 06. Guarulhos, 14 de maio de 2012.

O Escrevente,  (Thiago Oricchio Govêa de Freitas)

O Substituto do Oficial,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

R - 08. VENDA E COMPRA - Protocolo nº 311.231, em 18/04/2012. 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, firmados em Guarulhos/SP, em 13 de abril de 2012, os proprietários **JEFFERSON SILVA MOTA** e sua mulher **CAMILA GROSS DE ALMEIDA MOTA**, já qualificados, venderam este imóvel a **RAFAEL DA SILVA BORGES**, brasileiro, auxiliar de produção, portador do RG nº 40.440.414-5 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 345.490.128-62; e sua mulher **DANIELA SANTANA ALVES BORGES**, brasileira, auxiliar administrativo, portadora do RG nº 34.702.461-0 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 350.200.948-11, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Oslo, nº 110, nesta cidade, pelo valor de R\$ 156.000,00, (sendo R\$ 20.278,98 referentes aos recursos próprios, R\$ 10.921,02 provenientes do FGTS e R\$ 124.800,00 através do financiamento concedido pela credora a seguir identificada). Valor Venal R\$ 159.134,65. Guarulhos, 14 de maio de 2012.

O Escrevente,  (Thiago Oricchio Govêa de Freitas)

O Substituto do Oficial,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

segue no verso

CNM: 112540.2.0116555-40

matrícula

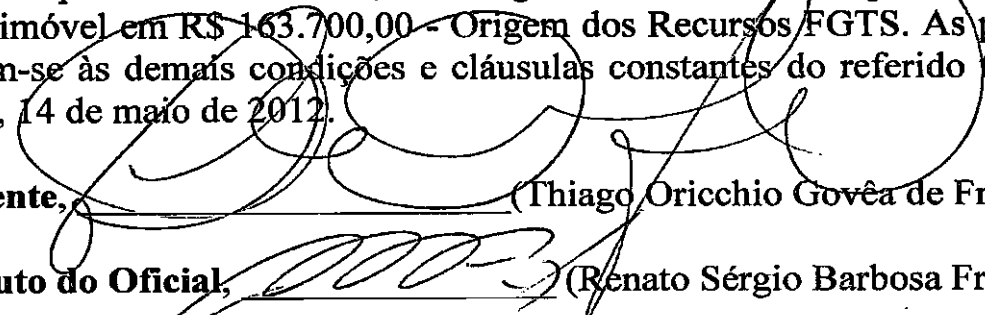
116.555

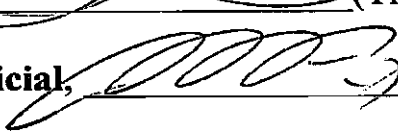
ficha

03

verso

R - 09. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Protocolo nº. 311.231, em 18/04/2012. Nos termos do Instrumento Particular citado no R-08, 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**, 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 concedido aos proprietários **RAFAEL DA SILVA BORGES** e sua mulher **DANIELA SANTANA ALVES BORGES**, já qualificados, no valor de R\$ 124.800,00 a ser amortizado em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas em conformidade com o Sistema de Amortização Constante - SAC, vencendo-se a primeira parcela em 13 de maio de 2012, com taxa anual de juros nominal de 7,6600% e efetiva de 7,9347%, sendo de R\$ 1.195,53 o valor da primeira prestação. 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\$ 163.700,00 - Origem dos Recursos FGTS. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do referido título. Guarulhos, 14 de maio de 2012.

O Escrevente,  (Thiago Oricchio Govêa de Freitas)

O Substituto do Oficial,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV.10 / 116.555 - INSCRIÇÃO CADASTRAL

Em 14 de janeiro de 2025 - Protocolo 544.827 de 13/05/2024.

Selo Digital: 112540331AB000914966YA253

Nos termos do requerimento mencionado na AV.11, e conforme a certidão de valor venal 13723/2025, expedida em 02/01/2025, pela Secretaria da Fazenda desta Municipalidade, é feita a presente para constar que o imóvel objeto desta matrícula é cadastrado sob o número **083.85.02.0001.05.032**.

continua na ficha 04

UNF

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Comarcado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 14/01/2025 17:22

CNM: 112540.2.0116555-40

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
116.555

ficha
04

CNM
112540.2.0116555-40

Guarulhos, 14 de janeiro de 2025.

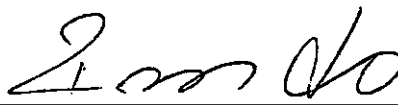
Escrevente
Ricardo Appolinário



AV.11 / 116.555 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE
Em 14 de janeiro de 2025 - Protocolo 544.827 de 13/05/2024
Selo Digital: 112540331UK000914968TA25Q

Nos termos do requerimento de 23 de dezembro de 2024, após intimação dos devedores fiduciantes **RAFAEL DA SILVA BORGES**, e seu cônjuge **DANIELA SANTANA ALVES BORGES**, já qualificados, 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 da credora fiduciária **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF**, 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\$ 275.681,97. Valor Venal R\$275.681,97.

Escrevente
Ricardo Appolinário



Certidão emitida pelo SREI

Serviço de Atendimento

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 14/01/2025 17:22

saes

V

Certifico e dou fé que esta certidão, composta de 8 página(s) é cópia autêntica da matrícula nº 116555, 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, 14 de janeiro de 2025.

AO OFICIAL	R\$: 42,22
AO ESTADO	R\$: 12,00
À SEC. FAZENDA	R\$: 8,21
AO SINOREG	R\$: 2,22
AO TR. JUSTIÇA	R\$: 2,90
AO MUNICIPIO	R\$: 2,11
AO MP	R\$: 2,03
TOTAL	R\$: 71,69

O imóvel objeto da presente certidão passou a pertencer a este Registro em 01/01/1977, 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/>



1125403C3UN000914967JY252

PROTOCOLO: 544827

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).