

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: 112540.2.0077591-47**

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

**2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE GUARULHOS**

matrícula

77.591

ficha

01

Guarulhos, 21 de

dezembro

de 1995

IMÓVEL:- A Casa Residencial sob nº. 698, da Avenida Francisco Conde, com 102,80m<sup>2</sup> de área construída, e seu respectivo terreno, constituído de parte dos lotes nºs 05, 06, 07, 08, 09 e 10, da quadra nº 81, situado na "VILA ROSALIA", no bairro de Vila Galvão, perímetro urbano desta cidade, medindo 3,81ms de frente para citada avenida, por 23,53ms da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente ou seja 3,81ms, encerrando a área de 89,65ms<sup>2</sup>, confrontando pelo lado direito de quem da Avenida olha para o imóvel com a casa nº 694, do lado esquerdo com a casa nº 702, e nos fundos com parte dos lotes nºs 05, 06, 07, 08, 09 e 10.-

INSCRIÇÃO CADASTRAL:- 083.43.36.0067.00.000-7.-

PROPRIETARIA:- HASPA HABITAÇÃO SÃO PAULO IMOBILIÁRIA S/A, inscrita no CGC/MG. sob o nº 61.684.551/0001-06, com sede na Rua Avanhandava nº 126, 4º andar, sala 41-parte, Bela Vista, São Paulo - Capital.-

REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula nº 76.644, deste Cartório.-

O Oficial. \_\_\_\_\_

Av-1. Em 21 de dezembro de 1995.- Por requerimento passado em São Paulo - Capital, aos 11 de dezembro de 1995, a pedido da proprietária, foi aberta a presente matrícula, em virtude do DESMEMBRAMENTO efetuado na Matrícula nº 76.644 deste Cartório, nos termos da Certidão Municipal nº 649/95, expedida aos 02 de outubro de 1995, pela Prefeitura Municipal local, através do processo nº 26.994/73.-

O Oficial. \_\_\_\_\_

**R - 02. VENDA E COMPRA** - Protocolo nº. 260.288, em 11/12/2008. Nos termos da escritura pública lavrada aos 05 de dezembro de 2008, livro n. 1.263, fls. 135/138, pelo 2º Tabelião de Notas da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, a proprietária: **HASPA HABITAÇÃO SÃO PAULO IMOBILIÁRIA S/A**, inscrita no CNPJ n.º 61.684.551/0001-06, com sede na

*segue no verso*

CNM: 112540.2.0077591-47

matrícula

77.591

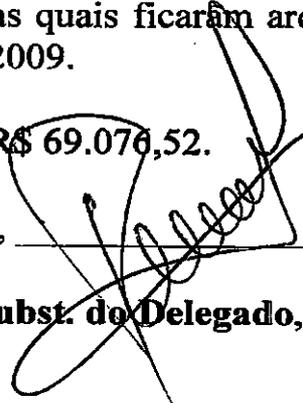
ficha

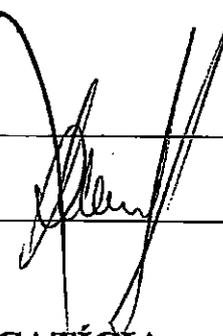
01

Verso

Rua Anhandava, n.º 126, 4º Andar, Sala 41-Parte, em São Paulo-Capital, vendeu este imóvel à **JOSÉ ROBERTO PEREIRA**, brasileiro, militar aposentado, RG n.º 4.884.320-9-SSP/SP, CPF n.º 477.798.708-63, casado pelo regime de comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei n. 6.515/77, com **CLORILDA RODRIGUES DE MENDONÇA PEREIRA**, brasileira, diretora de escola aposentada, RG n.º 5.417.680-SSP/SP, CPF n.º 475.395.268-15, residentes e domiciliados na Avenida Francisco Conde, n.º 25, Vila Rosália, nesta Cidade, pelo preço de R\$ 27.200,00. A vendedora apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos as Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros n.º 001912008-21100551, emitida em 22/08/2008, válida até 18/02/2009 e de Tributos Federais e da Dívida Ativa da União n.º 50A9.E8D6.DCE7.72B6, emitida em 22/10/2008, válida até 20/04/2009, as quais ficaram arquivadas naquele Tabelionato. Guarulhos, 05 de janeiro de 2009.

Valor Venal: R\$ 69.076,52.

O Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

O Preposto Subst. do Delegado,  (Osvaldo Marchetti Junior)

AV.03 / 77.591 - CAUÇÃO LOCATÍCIA

Em 24 de maio de 2017 - Protocolo 417.097 de 15/05/2017

Nos termos do contrato de locação firmado em 08 de abril de 2.017, em São Paulo/SP, os proprietários **JOSÉ ROBERTO PEREIRA** e sua mulher **CLORILDA RODRIGUES DE MENDONÇA PEREIRA**, já qualificados, deram em caução, nos termos do inciso I, do artigo 37, da Lei Federal 8.245/91, o IMÓVEL MATRICULADO, em favor de **ORGANIZAÇÃO DE DESPACHOS MORATTI LTDA.**, com sede na Rua Guaimbé, 424, Mooca, em São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF 01.219.357/0001-28, para garantia do cumprimento das obrigações decorrentes do sobredito contrato de locação COMERCIAL, o qual tem por objeto o imóvel situado na Rua Juventus, 892,

segue na ficha 02

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 29/04/2025 15:39  
www.registradores.onr.org.br  
Serviço de Atendimento Eletrônico Comercializado  
saec

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registoradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash afa0f5aa-0360-414c-9f1b-fa61dfb6e3b2

**CNM: 112540.2.0077591-47**

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

**77.591**

ficha

**02**

Parque da Mooca, em São Paulo, locado a DANIEL NICODRA, brasileiro, casado, artista plástica, RG 33.398.751 SSP/SP, CPF/MF 223.267.428-26, residente e domiciliado na Rua Barretos, 394, casa 04, Mooca, Guarulhos-SP, pelo prazo de (24) meses, com início em 10/04/2017 e término em 09/04/2019, com valor mensal de R\$ 6.500,00.

Escrevente,  (Cláudio Roberto da Silva)

Escrevente Substituto, \_\_\_\_\_ (Álvaro César Capistrano)

**AV.04 / 77.591 - CANCELAMENTO DA CAUÇÃO (LOCATÍCIA)**

Em 16 de setembro de 2019 - Protocolo 454.492 de 05/09/2019.

Selo Digital: 112540331LT000143553AX19M

Nos termos do Requerimento firmado em 04 de setembro de 2019, em São Paulo-SP, é feita a presente para constar que por autorização expressa da locadora **ORGANIZAÇÃO DE DESPACHOS MORATTI LTDA**, já qualificada, fica cancelada a caução objeto da AV.03, em virtude do término da locação ocorrido aos 09/04/2019.

Escrevente,  (Éwerton Dias da Silva Melo)

**AV.05 / 77.591 - ALTERAÇÃO DE NUMERAÇÃO**

Em 16 de setembro de 2019 - Protocolo 454.493 de 05/09/2019.

Selo Digital: 112540331TX000143559WX194

Nos termos do requerimento datado de 05 de setembro de 2019, firmado em Guarulhos-SP, e conforme certidão de numeração oficial 070596/2019, expedida em 05/09/2019, pela Municipalidade local, é feita a presente para constar que o prédio residencial sob número 698, da Avenida Francisco

*segue no verso*

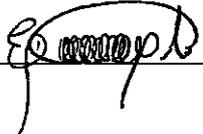
Este documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 29/04/2025 15:39  
Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br  
saec  
Serviço de Atendimento  
Promotoria Municipal

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash afa0f5aa-0360-414c-9f1b-fa61dfb6e3b2

CNM: 112540.2.0077591-47

matrícula <b>77.591</b>	ficha <b>02</b> verso
----------------------------	-----------------------------

Conde, atualmente é identificado pelo número 25 da citada via pública.

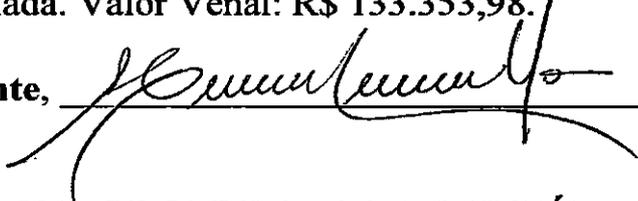
Escrevente,  (Éwerton Dias da Silva Melo)

**R.06 / 77.591 - COMPRA E VENDA**

Em 25 de outubro de 2019 - Protocolo 456.106 de 11/10/2019.

Selo Digital: 112540321DM000155455QK19G

Pela escritura pública de venda e compra, mútuo com alienação fiduciária lavrada em 02 de outubro de 2019, pelo 16º Tabelião de Notas da Comarca de Guarulhos – SP, no Livro 4.846, à página 081, nos termos das Leis 11.795/2008 e 9.514/1997, os proprietários **JOSÉ ROBERTO PEREIRA** e seu cônjuge **CLORILDA RODRIGUES DE MENDONÇA PEREIRA**, já qualificados, venderam o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$ 320.000,00, a **PAULO CESAR DOS SANTOS**, brasileiro, funcionário público estadual, RG 34.869.658-SSP/SP, CPF/MF 384.060.008-13, e seu cônjuge **DEBORA MARQUES DOS SANTOS**, brasileira, técnica de enfermagem, RG 30.796.289-1-SSP/SP, CPF/MF 286.450.888-51, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados neste Município, na Rua Bituruna, 52, casa 1. O pagamento deu-se do seguinte modo: R\$ 75.497,46 pagos anteriormente na forma do título; e R\$ 244.502,54, com recursos da carta de crédito contemplada. Valor Venal: R\$ 133.353,98.

Escrevente,  (Sidney Corrêa Leonello)

**R.07 / 77.591 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

Em 25 de outubro de 2019 - Protocolo 456.106 de 11/10/2019.

Selo Digital: 112540321SM000155456QN19D

Pela escritura mencionada no R.06 os proprietários **PAULO CESAR DOS SANTOS** e seu cônjuge **DEBORA MARQUES DOS SANTOS**, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula,

*segue na ficha 03*

ONF

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

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Comarcado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 29/04/2025 15:39

**CNM: 112540.2.0077591-47**

LIVRO N.º2 - REGISTRO  
GERAL

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

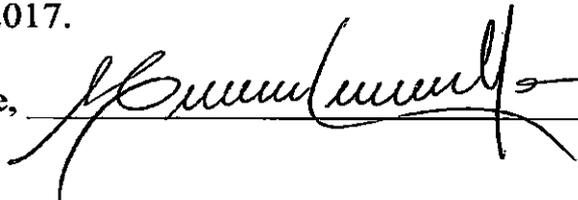
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.254-0

matrícula  
**77.591**

ficha  
**03**

transferindo sua propriedade resolúvel à **REMAZA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA**, CNPJ/MF 62.354.055/0001-57, com sede na Rua Pedroso, 407, Térreo, 1º, 2º e 3º andares, com entrada pela Rua Artur Prado, 201, Liberdade, São Paulo/SP, para garantia da dívida de R\$ 214.981,24, equivalentes a 76,6666% do preço atualizado da carta de crédito objeto do plano contemplado na cota 422, do grupo de consórcio 1536, conforme proposta de adesão e regulamento 762791, que será paga no prazo de 120 (cento e vinte) parcelas, sendo 110 (cento e dez) parcelas mensais e sucessivas, equivalentes cada uma a 0,5478% do bem atualizado da carta de crédito objeto do plano; 01 (uma) parcela, equivalente a 0,3373% do bem atualizado da carta de crédito objeto do plano, em igual dia dos meses subsequentes, a partir de 10 de outubro de 2019; e 09 (nove) parcelas intermediárias, equivalentes cada uma a 1,7857% do bem atualizado da carta de crédito objeto do plano, com vencimento a primeira delas no dia 10 de dezembro de 2019, e as demais no mesmo dia e mês dos anos subsequentes, todas as parcelas serão corrigidas pela variação mensal do I.N.C.C. da F.G.V. Prazo de carência para a expedição de intimação: 30 dias contados do vencimento da prestação em atraso, e, para efeitos do disposto no inciso VI, do artigo 24, da Lei 9.514/1997, avaliam o imóvel em R\$ 320.000,00. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do referido título. Ato praticado com isenção de emolumentos, nos termos do artigo 45 da Lei 11.795/2008 e conforme decisão proferida pelo DD. Corregedor Geral da Justiça Manoel de Queiroz Pereira Calças, em 20/09/2017, no processo 2017/66992, pela qual foi aprovado o parecer 331/2017-e, a qual foi publicada em 29/09/2017.

Escrevente,



(Sidney Corrêa Leonello)

**AV.08 / 77.591 - AFETAÇÃO - CONSÓRCIO LEI FEDERAL 11.795-2008**

Em 25 de outubro de 2019 - Protocolo 456.106 de 11/10/2019.

Selo Digital: 112540331NM000155457OT199

Nos termos da escritura pública que se trata o registro anterior, é feita a

*segue no verso*

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 29/04/2025 15:39  
Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br  
saec  
Serviço de Atendimento

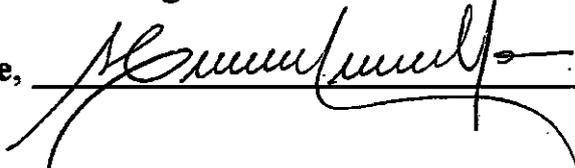
CNM: 112540.2.0077591-47

matrícula  
77.591

ficha  
03

verso

presente averbação em atenção ao que dispõe o §7º do artigo 5º da Lei Federal 11.795, de 08 de outubro de 2008, para que fique constando que os bens e direitos adquiridos pela administradora em nome do grupo de consórcio, inclusive os decorrentes de garantia, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o seu patrimônio, observado que: I - não integram o ativo da administradora; II - não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; III - não compõem o elenco de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV - não podem ser dados em garantia de débito da administradora.

Escrevente,  (Sidney Corrêa Leonello)

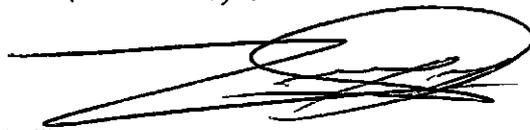
**AV.09 / 77.591 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**

Em 29 de abril de 2025 - Protocolo 546.907 de 18/06/2024

Selo Digital: 112540331UA000957580TX250

Nos termos do requerimento de 02 de abril de 2025, firmado em São Paulo/SP, após intimação dos devedores fiduciantes **PAULO CESAR DOS SANTOS** e seu cônjuge **DEBORA MARQUES DOS SANTOS**, 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 **REMAZA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA**, NIRE 35219836492, 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\$ 320.000,00. Valor Venal R\$ 257.144,89.

Escrevente  
Lourival Varol



.ONF

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

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Comercializado  
SAMARA MENDES RIOS - 29/04/2025 15:39

saec

Certifico e dou fé que esta certidão, composta de 7 página(s) é cópia autêntica da matrícula nº 77591, 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, 29 de abril 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/>



1125403C3TC000957581RR25S

PROCOLO: 546907

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).