



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: 112540.2.0085558-08

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

matrícula 85.558 ficha 01

Guarulhos, 05 de abril de 2000.

IMÓVEL: O apartamento n.º 123, localizado no 12º andar do Edifício Vitória Régia, situado à Avenida Campista n.º 177, e Praça Marisa Marques, no bairro de Vila Galvão, perímetro urbano deste distrito, município e Comarca de Guarulhos, contendo a área privativa de 70,10m2, área de garagem de 48,680m2, área comum de 37,222m2 e a área total de 156,813m2, com a fração ideal no terreno de 0,9342%. Cabendo-lhe o direito de uso de duas vagas de garagem, em local indeterminado, para guarda de dois automóveis de passeio, sujeito a atuação de manobrista. O terreno onde está construído o referido Edifício Vitória, encerra a área de 2.395,54m2.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 083.44.65.0025.00.000-9 / 0357.00.000-9.

PROPRIETÁRIA: SILVA SOLAR COMÉRCIO E INCORPORAÇÕES LIMITADA., com sede na Rua dos Guaxins, n.º 265, Planalto Paulista, São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 66.541.905/0001-87.

REGISTRO ANTERIOR: R. 2 da matrícula n.º 66.936, R. 3 da matrícula n.º 75.029, e matrícula n.º 78.085, estando a especificação de condomínio registrada sob n.º 3 na matrícula n.º 78.569, e a Convenção de Condomínio sob n.º 1.941, no Livro 3 - Registro Auxiliar, todas deste Registro.

O Escrevente Substituto do Oficial,

AV - 1. Em 05 de abril de 2.000. A presente matrícula foi aberta a requerimento da proprietária, firmado em São Paulo - Capital, aos 13 de março de 2.000, nos termos do item 44, "c", Capítulo XX das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

O Escrevente Substituto do Oficial,

AV - 2. Em 24 de janeiro de 2008. Pela mesma escritura mencionada no R-03 desta, e Aviso Recibo n.º 07-002-286921, expedido pela Municipalidade local, é feita a presente para constar que, o imóvel objeto desta matrícula acha-se Cadastrado pela mesma sob n.º 083.44.65.0025.01.091.

O Escrevente,

(Carlos Alexandre Gonçalves Piza)

O Preposto Subst. do Delegado,

(Álvaro C. Capistrano)

segue no verso.*

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6VP5D-CBRL6-UQZ6Y-FVQHZ

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: 112540.2.0085558-08

matricula	ficha
85.558	01
	verso

R - 03. Em 24 de janeiro de 2008. Pela escritura de 21 de janeiro de 2003, Livro n.º 3.478, fls. 137, lavrada no 22.º Serviço Notarial da Comarca de São Paulo/SP, a proprietária SILVA SOLAR COMERCIO E INCORPORAÇÕES LIMITADA., com sede na Avenida Indianópolis, n.º 2.077 - fundos, na Capital deste Estado, inscrita no CNPJ/MF. sob n.º 66.541.905/0001-87, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$ 99.134,00, (sendo: R\$ 9.134,00, pagos diretamente a vendedora, a título de sinal e princípio de pagamento; e, R\$ 90.000,00, referentes ao financiamento), à RODRIGO DE SOUSA RAIMUNDO, brasileiro, solteiro, maior, gerente de marketing, RG. n.º 25.740.700-5-SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob n.º 250.333.898-40, residente e domiciliado na Praça Marisa Marques, n.º 177, apto. 123, nesta Cidade. Consta do título que a vendedora sob as penas da Lei, que explora com exclusividade as atividades de comércio de imóveis e a incorporação imobiliária, estando o imóvel objeto desta matrícula lançado contabilmente no ativo circulante, não constando nem nunca tendo constado do ativo permanente da empresa, razão pela qual está dispensada de apresentar as certidões negativas de débitos do INSS e da Secretária da Receita Federal.

Valor Venal: R\$ 96.014,90.

O Escrevente, _____ (Carlos Alexandre Gonçalves Piza)

O Preposto Subst. do Delegado, _____ (Álvaro C. Capistrano)

R - 04. Em 24 de janeiro de 2008. **CREDORA:** SILVA SOLAR COMERCIO E INCORPORAÇÕES LIMITADA., já qualificada. **DEVEDOR:** RODRIGO DE SOUSA RAIMUNDO, solteiro, já qualificado. **TÍTULO:** Hipoteca. **FORMA DO TÍTULO:** a mesma escritura mencionada no R-03 retro. **VALOR:** R\$ 90.000,00, que serão pagos através de 180 parcelas mensais e sucessivas, acrescidas de juros nominais de 12% ao ano calculados pela Tabela Price, que serão acrescidos mensalmente da correção monetária com aplicação do índice da IGPM ou outro índice oficial, no caso de extinção deste, vencendo o primeiro encargo mensal no dia 01 de janeiro de 2003 e os demais em igual dia dos meses subsequentes, e nas demais cláusulas e condições constantes do título. **OBJETO DA GARANTIA:** em primeira, única e especial hipoteca, o imóvel objeto desta matrícula.

O Escrevente, _____ (Carlos Alexandre Gonçalves Piza)

O Preposto Subst. do Delegado, _____ (Álvaro C. Capistrano)

segue na ficha 02





CNM: 112540.2.0085558-08

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

matricula 85.558 ficha 02

AV - 05. CANCELAMENTO/HIPOTECA - Protocolo nº. 270.009, em 16/09/2009. Nos termos do instrumento particular firmado na Capital deste Estado, aos 27 de julho de 2009, é feita a presente para constar que, que foi autorizado o CANCELAMENTO da hipoteca mencionada no R-04 retro, em virtude da credora haver recebido do devedor a totalidade de seu crédito, correspondente nesta data a R\$ 90.000,00. Guarulhos, 22 de outubro de 2009.

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

O Oficial Designado, Osvaldo Marcheti Junior

AV - 06. RECADASTRO - Protocolo nº. 270.010, em 16/09/2009. Nos termos da escritura mencionada no R-08 desta, e Aviso Recibo nº 2009-002-00283389, expedido pela Municipalidade local, é feita a presente para constar que, o imóvel objeto desta matrícula foi recadastrado, pela mesma, recebendo a inscrição nº 083.44.65.0025.01.091. Guarulhos, 22 de outubro de 2009.

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

O Oficial Designado, Osvaldo Marcheti Junior

AV - 07. CASAMENTO - Protocolo nº. 270.010, em 16/09/2009. Nos termos da escritura mencionada no R-08 desta, e Certidão de Casamento extraída do termo nº 29.800, fls. 037 do livro B nº 100, aos 16 de julho de 2004, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 36º Subdistrito - Vila Maria da Comarca da Capital deste Estado, é feita a presente para constar que, o proprietário, RODRIGO DE SOUSA RAIMUNDO contraiu matrimônio com CHRISDELY PIRES LOURENÇO, a qual passou a usar o nome de CHRISDELY PIRES LOURENÇO DE SOUSA; casamento esse realizado no dia 14 de junho de 2003, sob o regime da comunhão parcial de bens.

segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6VP5D-CBRL6-UQZ6Y-FVQHZ

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

CNM: 112540.2.0085558-08

matrícula	ficha
85.558	02
	verso

Guarulhos, 22 de outubro de 2009

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

O Oficial Designado, Osvaldo Marcheti Junior (Osvaldo Marcheti Junior)

R - 08. VENDA E COMPRA - Protocolo nº. 270.010, em 16/09/2009. Nos termos da escritura pública lavrada aos 05 de agosto de 2009, no livro 1298, fls. 281/283, no 2º Tabelionato de Notas desta Comarca de Guarulhos, o proprietário, **RODRIGO SOUSA RAIMUNDO** ou **RODRIGO DE SOUSA RAIMUNDO**, administrador de empresas, RG nº 25.740.700-5-SSP/SP e CPF/MF nº 250.333.898-40, assistido por sua mulher, **CHRISDELY PIRES LOURENÇO DE SOUSA**, médica, RG nº 21.323.861-5-SSP/SP e CPF/MF nº 271.511.978-02, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados à Avenida Campista, nº 177, apto. 123, Vila Galvão, nesta cidade, **vendeu** o imóvel objeto desta matrícula, à **JOÃO CARLOS BALLAMINUT**, industrial, RG nº 4.212.040-8-SSP/SP e CPF/MF nº 289.426.128-49, casado pelo regime da comunhão universal de bens, antes das Lei 6.515/77, com **LEONILDE CODATO BALLAMINUT**, do lar, RG nº 5.157.348-9-SSP/SP e CPF/MF nº 012.083.888-51, brasileiros, residentes e domiciliados à Rua São Mauricio, nº 616, Vila Galvão, nesta cidade, pelo preço de R\$ 130.000,00. Guarulhos, 22 de outubro de 2009.

Valor Venal: R\$ 98.135,51.

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

O Oficial Designado, Osvaldo Marcheti Junior (Osvaldo Marcheti Junior)

AV - 09. NUMERAÇÃO PREDIAL - Protocolo nº. 308.317, em 28/02/2012. Nos termos do Instrumento Particular citado no R-10 e pela Certidão de Numeração Oficial nº 006302/2012, expedida pela Municipalidade local, é *segue na ficha 03*

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6VP5D-CBRL6-UQZ6Y-FVQHZ>



CNM: 112540.2.0085558-08

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
85.558

ficha
03

feita a presente para constar que o Edifício Vitória Régia, atualmente é designado sob nº 207 da Avenida Campista. Guarulhos, 19 de março de 2012.

O Escrevente, (Thiago Oricchio Govêa de Freitas)

O Substituto do Oficial, (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

R - 10. VENDA E COMPRA - Protocolo n.º 308.317, em 28/02/2012. 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, alterada pela Lei n.º 5.049, de 29 de junho de 1966, firmado em Guarulhos/SP, em 23 de fevereiro de 2012, os proprietários JOÃO CARLOS BALLAMINUT e sua mulher LEONILDE CODATO BALLAMINUT, já qualificados, venderam este imóvel a **JOÃO LUIZ DE OLIVEIRA QUIM**, brasileiro, solteiro, maior, administrador, portador do RG n.º 28.339.203-4 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 261.234.828-07, residente e domiciliado na Avenida Dr. Timóteo Penteado, n.º 3.128, nesta cidade, pelo valor de R\$ 245.000,00 (sendo R\$ 25.000,00 referentes aos recursos próprios e R\$ 220.000,00 através do financiamento concedido pela credora a seguir identificada. Valor Venal R\$ 145.971,48. Guarulhos, 19 de março de 2012.

O Escrevente, (Thiago Oricchio Govêa de Freitas)

O Substituto do Oficial, (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

R - 11. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Protocolo n.º 308.317, em 28/02/2012. Nos termos do Instrumento Particular citado no R-10, 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 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 ao proprietário **JOÃO LUIZ**

segue no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 568113 - Matrícula: 85558 - Pág.: 6 de 8

CNM: 112540.2.0085558-08

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6VP5D-CBRL6-UQZ6Y-FVQHZ>

matrícula
85.558

ficha
03 verso

DE OLIVEIRA QUIM, já qualificado, no valor de R\$ 220.000,00, 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 23 de março de 2012, com taxa anual de juros nominal de 9,5690% e efetiva de 10,0000%, sendo de R\$ 2.452,62 o valor da primeira prestação. Origem dos Recursos SBPE. 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\$ 251.000,00. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do referido título. Guarulhos, 19 de março de 2012.

O Escrevente,  (Thiago Oricchio Govêa de Freitas)

O Substituto do Oficial,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

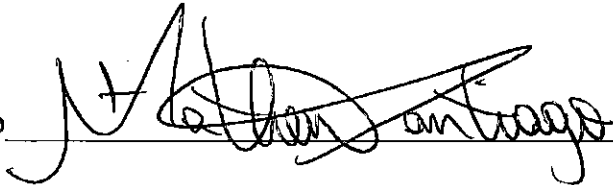
AV.12 / 85.558 - ESPECIALIDADE OBJETIVA

Em 22 de janeiro de 2026 - Protocolo 568.113 de 27/06/2025.

Selo Digital: 112540331CK001061545HQ26K

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 07072-010.

Escrevente

Matheus Santiago de Carvalho 

AV.13 / 85.558 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Em 22 de janeiro de 2026 - Protocolo 568.113 de 27/06/2025

Selo Digital: 112540331UR001061547KR263

Nos termos do requerimento de 28 de outubro de 2025, em Florianópolis/SC, após intimação do devedor fiduciante **JOÃO LUIZ DE OLIVEIRA QUIM**,

continua na ficha 04

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: 112540.2.0085558-08

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
85.558

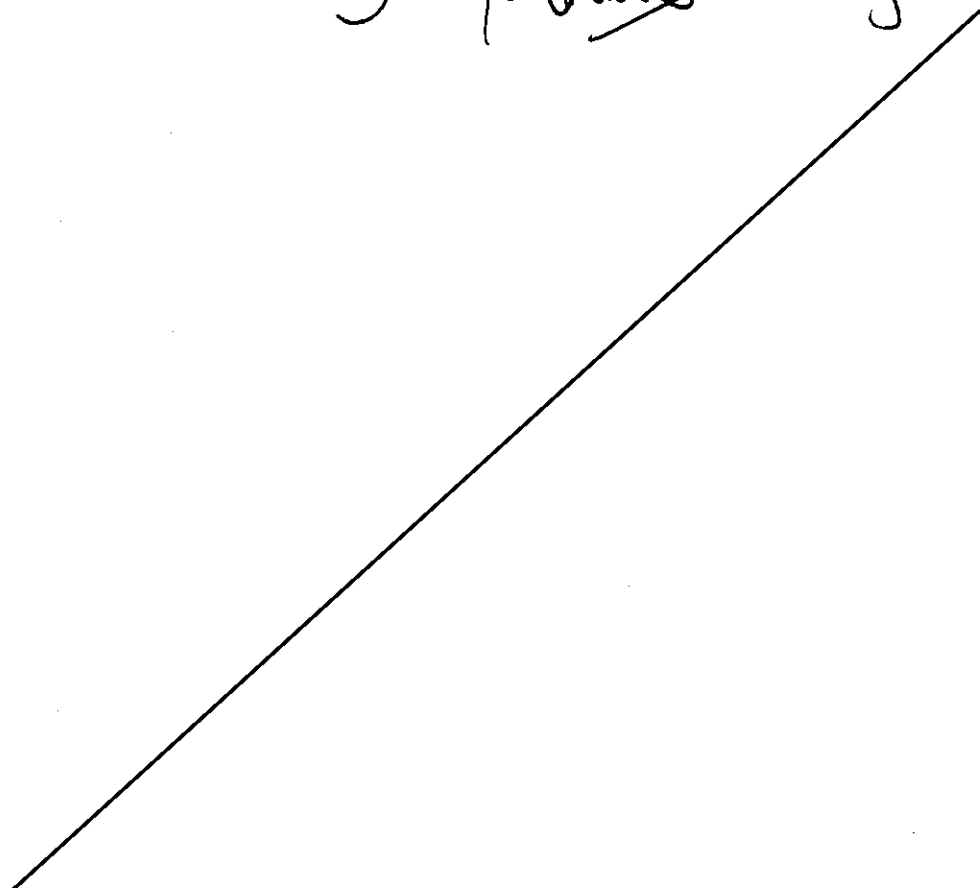
ficha
04

CNM
112540.2.0085558-08

Guarulhos, 22 de janeiro de 2026.

já qualificado, 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**, 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\$ 332.313,08. Valor Venal R\$ 332.313,08.

Escrevente
Matheus Santiago de Carvalho



V

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6VP5D-CBRL6-UQZ6Y-FVQHZ>



Valide aqui este documento

Certifico e dou fé que esta certidão é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº **85558 (112540.2.0085558-08)**, 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 568113

1125403C3EY001061546FY262

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/6VP5D-CBRL6-UQZ6Y-FVQHZ>