



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE GUARULHOS - ESTADO DE SÃO PAULO

Marcelo Velloso dos Santos
OFICIAL

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:

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
109.014

ficha
01

Guarulhos, 07 de janeiro de 2009.


ABERTURA DE MATRÍCULA - Protocolo n.º 259.297, em 14/11/2008.
IMÓVEL: O Apartamento n.º 31, localizado no 3º (Terceiro) pavimento do Edifício "MAISON IMPÉRIALE", com acesso pela Rua Paulo Sérgio de Oliveira Aquino, s/n.º, esquina com a Avenida Salgado Filho e Rua Celso, Vila Progresso, perímetro urbano do Distrito, Município e Comarca desta Cidade, possuindo a área privativa de 152,36m²., a área real comum de divisão não proporcional de 30,00m²., correspondente ao direito de uso de 03 (Três) vagas de garagem de uso indeterminado na garagem coletiva, localizada nos subsolos, para a guarda de 03 (Três) carros de passeio de tamanho pequeno, mais a área real comum de divisão proporcional de 106,19m²., perfazendo a área total de 288,55m²., correspondendo no terreno a uma fração ideal de 3,02354%.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 083.82.52.0089.00.000 - (Área Maior).

PROPRIETÁRIA: INCOSUL INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob n.º 51.720.563/0001-95 e com sede na Capital de São Paulo - SP., na Av. Paulista, n.º 1294 - 13º Andar, Conj. 13B - Bela Vista.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula n.º 96.884, na qual se encontra registrada sob n.º 07, a Especificação Condominial, estando a Convenção do Condomínio registrada sob n.º 2.978, no Livro n.º 03 - Registro Auxiliar, tudo deste Registro Imobiliário. Guarulhos, 07 de janeiro de 2009.

O Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

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

AV - 01. REQUERIMENTO - Protocolo n.º 259.297, em 14/11/2008. A presente Matrícula foi aberta a pedido da proprietária, em razão da mesma, ter promovido a Instituição Condominial do Condomínio Edifício "MAISON IMPÉRIALE", instruído pelo Instrumento Particular de Instituição e

segue no verso

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Guarulhos - SP

11254-0 - AA 505634

11254-0-505634-512009-0617



matrícula

109.014

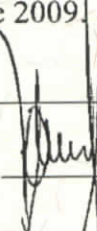
ficha

01

verso

Especificação de Condomínio, firmado nesta Cidade, aos 15 de setembro de 2.008. Guarulhos, 07 de janeiro de 2009.

O Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

O Preposto Subst. de Delegado,  (Osvaldo Marcheti Junior)

R - 02. VENDA E COMPRA - Protocolo n.º 265.500, em 26/05/2009. Pela escritura de 11 de maio de 2009, Livro n.º 3.104, Página n.º 375, lavrada no 8.º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP., a proprietária **INCOSUL INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA.**, já qualificada, vendeu este imóvel, à **CARLOS ROBERTO SANTOS**, brasileiro, divorciado, funcionário público federal, RG. n.º 35.693.953-4-SSP/SP, CPF/MF. n.º 352.994.107-78, residente e domiciliado na Rua Pitanga, n.º 235, apto. 33, Jardim Flor da Montanha, nesta Cidade, pelo preço de R\$ 371.586,50, (sendo: R\$ 72.121,53 referentes aos recursos próprios; e, R\$ 299.464,97 referentes ao financiamento). Consta do título que a vendedora apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros - CND n.º 000192009-21200563, emitida em 03.02.2009, válida até 02.08.2009, e, a Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos aos Tributos e Contribuições Federais expedida via Internet juntamente com a Certidão da Dívida Ativa da União, emitida em 04.03.2009, válida até 31.08.2009, com código de controle n.º 687F.264F.6BE0.BFDE., as quais ficaram arquivadas naquelas Notas. Guarulhos, 09 de junho de 2009.

Valor Venal: R\$ 14.122,08.

O Escrevente,  (Carlos Alexandre Gonçalves Piza)

O Oficial Designado,  (Osvaldo Marcheti Junior)

> **R - 03. CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIARIA** - Protocolo n.º 265.500, em 26/05/2009. Nos termos da Escritura citada no R-01 desta, segue na ficha 02





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA COMARCA DE GUARULHOS - ESTADO DE SÃO PAULO

Marcelo Velloso dos Santos
OFICIAL

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 **109.014**

ficha **02**

este imóvel foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do artigo 22 da Lei n. 9.514/97 e transferida sua propriedade resolúvel à **INCOSUL INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA.**, já qualificada, com o escopo de garantia do financiamento por esta concedida ao proprietário: **CARLOS ROBERTO DOS SANTOS**, divorciado, já qualificado, no valor de R\$ 299.464,97, a ser pago da seguinte forma: R\$ 214.092,15, através de 130 (cento e trinta) prestações mensais e sucessivas no valor de R\$ 2.920,93, já inclusos juros de 1% (um por cento) ao mês, calculados pelo Sistema da Tabela Price, com incidência de reajustamento monetário, vencendo-se a primeira delas em 10 de maio de 2009 e as demais em igual dia dos meses subsequentes até final liquidação; e, R\$ 85.371,17, através de 08 (oito) prestações anuais e sucessivas no valor de R\$ 16.743,18, já inclusos de juros de 1% (um por cento) ao mês, calculados pelo Sistema da Tabela Price, com incidência de reajustamento monetário, vencendo-se a primeira delas em 10 de dezembro de 2009 e as demais em igual dia do mês, nos anos subsequentes até final liquidação. Todas as prestações acima referidas serão reajustadas mensalmente pela variação dos índices pactuados nesta escritura, sendo como Condições do Financiamento, as taxas de administração do crédito e seguros, no valor total de R\$ 16,64, e o Índice de Atualização/Reajuste Mensal: IGP-DI divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, e nas demais cláusulas, termos e condições constantes do referido título. Guarulhos, 09 de junho de 2009.

O Escrevente,  (Carlos Alexandre Gonçalves Piza)

O Oficial Designado,  (Osvaldo Marchetti Junior)

AV - 04. CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO/CCI - Protocolo n.º 283.392, em 30/08/2010. EMISSOR: INCOSUL INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA, com sede na Av. Paulista, n.º 1294, 13º andar, cj. 13B, Bela Vista, São Paulo - Capital, CNPJ/MF sob o n.º 51.720.563/0001-95. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE: OLIVEIRA TRUST DTVM S/A., sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de

segue no verso



2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Guarulhos - SP

11254-0-AA 505635



matrícula
109.014

ficha
02
verso



Janeiro, na Avenidas das Américas, n.º 500, Bloco 13, sala 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91. **TÍTULO: Cédula de Crédito Imobiliário - CCI, Série INC1, Número 0003, Tipo Integral.** **FORMA DO TÍTULO: Escritura Particular de Emissão Privada de Cédulas de Crédito Imobiliário, firmado nesta Cidade, aos 30 de julho de 2010.** **VALOR: R\$ 287.274,81, valores das parcelas: fluxo 1: Valor da parcela: R\$ 3.036,24; Quantidade: 114; Periodicidade: Mensal; Data da 1ª parcela: 10/09/10. fluxo 2: Valor da parcela: R\$ 17.404,16; Quantidade: 07; Periodicidade: Anual; Data da 1ª parcela: 10/12/10; Data Inicial: 10/09/10; Data Final: 10/02/20, Prazo Remanescente 114 meses, Atualização Monetária: IGPM; Sistema de Amortização: Tabela Price; Juros - Taxa Efetiva: 12,6825%; Juros - Taxa Nominal: 12,0000%; Multa 2%; Encargos Moratórios 1%; Forma de Reajuste: Mensal; Índice Substituto: CUB/SINDUSCON-GO/IPC-FIPE/INPC-IBGE/IPC_r, e nas demais cláusulas e condições constantes do título. OBJETO DA GARANTIA: nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, o imóvel constante desta matrícula, bem como a alienação fiduciária, objeto do R.03 desta. Guarulhos, 22 de setembro de 2010.**

O Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

O Substituto do Oficial,  (Alvaro Cesar Capistrano)

AV.05 / 109.014 - PENHORA

Em 13 de agosto de 2015 - Protocolo 385.001 de 24/07/2015.

Nos termos da certidão datada de 24 de julho de 2015 (16:19:56), relativa ao auto ou termo da penhora de 22/05/2015, certidão essa expedida conforme § 6º do artigo 659 do Código de Processo Civil e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, nos autos da Execução Civil 1022038-11.2014, do 8º Ofício Cível da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, movida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON IMPERIALE**, CNPJ/MF 10.658.799/0001-61, em face do devedor fiduciante

segue na ficha 03





2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE GUARULHOS - ESTADO DE SÃO PAULO

Marcelo Velloso dos Santos
OFICIAL

LIVRO Nº 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 **109.014** ficha **03**

CARLOS ROBERTO SANTOS, CPF/MF 352.994.107-78, faço constar que foram penhorados os direitos de devedor fiduciante, para garantir a execução no valor de R\$ 25.033,91, sendo nomeado depositário o executado.

Escrevente,  (Ricardo Tsuyoshi Hayasida)

Escrevente Substituto,  (Álvaro César Capistrano)

AV.06 / 109.014 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Em 24 de março de 2017 - Protocolo 404.097 de 27/07/2016, reingresso em 25/08/2016 e 17/03/2017

Nos termos do requerimento firmado pelo credor **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado, na cidade de São Paulo-SP, em 08 de março de 2.017, após intimação do devedor **CARLOS ROBERTO DOS SANTOS**, já qualificado, tendo decorrido o prazo de quinze dias sem purgação da mora, é feita a presente para constar que FICA CONSOLIDADA A PROPRIEDADE em nome do credor fiduciário, nos termos do artigo 26, § 7º da Lei 9.514/97. Deverá o credor observar o disposto no artigo 27 da referida Lei quanto ao leilão público do imóvel. O requerente recolheu ao Município de Guarulhos o ITBI, sendo a base de cálculo, correspondente a R\$ 616.260,46, referente ao valor venal. Valor da dívida para consolidação da propriedade fiduciária: R\$ 608.007,00.

Escrevente,  (Cláudio Roberto da Silva)

Escrevente Substituto,  (Álvaro César Capistrano)

AV.07 / 109.014 - SUPRIMENTO

Em 24 de abril de 2017 - Protocolo 416.287 de 24/04/2017

Nos termos do requerimento datado de 24 de abril de 2.017, firmado nesta

segue no verso



matrícula
109.014

ficha
03
verso

Cidade, à vista do título que deu origem a averbação 06 desta matrícula e em cumprimento ao que dispõe a alínea "a", do inciso I, do art. 213, da Lei 6.015/73, procede-se à presente averbação para consignar que o credor **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, é inscrito no CNPJ/MF 90.400.888/0001-42, com sua sede localizada na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.041 e 2.235, em São Paulo-SP.

Escrevente,  (Cláudio Roberto da Silva)

Escrevente Substituto, _____ (Álvaro César Capistrano)

AV.08 / 109.014 - SUPRIMENTO

Em 15 de maio de 2017 - Protocolo 416.817 de 08/05/2017.

Procede-se a presente averbação à vista do título que deu origem a averbação 06 desta matrícula e em cumprimento ao que dispõe a alínea "a", do inciso I, do art. 213, da Lei 6.015/73, para consignar que conforme declaração firmada em 23 de junho de 2016, em São Paulo/SP, pela instituição custodiante **OLIVEIRA TRUST DTVM S/A**, já qualificada, a detentora da Cédula de Crédito Imobiliário objeto da AV.04 era o **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado, e ainda com o instrumento particular mencionado na AV.06, fica cancelada a cédula de crédito imobiliário objeto da AV.04 desta matrícula.

Escrevente,  (Cláudio Roberto da Silva)

Escrevente Substituto, _____ (Álvaro César Capistrano)

AV.09 / 109.014 - LEILÕES NEGATIVOS (ARTIGO 27, §§ 5º E 6º DA LEI 9.514/97)

Em 15 de maio de 2017 - Protocolo 416.817 de 08/05/2017

segue na ficha 04





2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE GUARULHOS - ESTADO DE SÃO PAULO

Marcelo Velloso dos Santos
OFICIAL

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

109.014

04

Nos termos do requerimento firmado em 12 de maio de 2017, em São Paulo-SP, é feita a presente para constar que o credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado, realizou os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei 9.514/1997, conforme atas apresentadas, sendo o primeiro realizado em 20 de abril de 2017, e o segundo em 27 de abril de 2017, ambos na Cidade de São Paulo-SP, neste Estado, realizados pelo leiloeiro **CARLOS ALBERTO FERNANDO SANTOS FRAZÃO** matriculado na JUCESP sob nº 203, sem oferta de lances de valor igual ou superior à dívida. Em consequência, considera-se extinta a dívida, dando o credor fiduciário plena quitação da dívida, nos termos do § 6º, do artigo 27, da Lei 9.514/1997 e conforme Termo de Quitação, firmado em 05 de maio de 2017, em São Paulo-SP. Foram apresentadas as publicações referentes aos leilões.

Escrevente, _____ (Cláudio Roberto da Silva)

Escrevente Substituto, _____ (Álvaro César Capistrano)

AV.10 / 109.014 - CANCELAMENTO DE PENHORA

Em 12 de setembro de 2017 - Protocolo 422.210 de 28/08/2017

Nos termos do Ofício, datado de 22 de agosto de 2017, assinado digitalmente pelo MM. Juiz de Direito da 8ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos, Dr. Artur Pessôa de Melo Moraes, extraído dos autos do Processo Digital nº 1022038-11.2014.8.26.0224, da Ação de Procedimento Sumário – Despesas Condominiais, movida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON IMPERIALE** em face de **CARLOS ROBERTO SANTOS**, procede-se a presente averbação para constar que fica **CANCELADA** a penhora gravada sob nº 05 retro, tendo em vista que o processo foi julgado extinto pela satisfação da obrigação, nos termos do artigo 924, II, do Código de Processo Civil, conforme Sentença datada de 11 de agosto de 2017.

Escrevente, _____ (Fábio Olivotto Maltez)

Escrevente Substituto, _____ (Álvaro Cesar Capistrano)

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Guarulhos - SP

505637

11254-0-AA



matricula

ficha

verso

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL
DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SÃO PAULO.
CERTIDÃO – Certifico e dou fé que este documento composto de 4 folha(s), é cópia autêntica
da matrícula Nº 109014, do livro 02 de Registro Geral desta Serventia.
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 setembro de 2017.

Ronald José Marques Júnior - Escrevente

Vivian Ribeiro Prado
Escrevente

AO OFICIAL.....R\$ 29,93
AO ESTADO.....R\$ 8,51
AO IPESP.....R\$ 5,82
AO SINOREG.....R\$ 1,58
AO TR.JUSTIÇA...R\$ 2,05
AO MUNICÍPIO...R\$ 0,59
AO M.P.....R\$ 1,44
TOTAL.....R\$ 49,92

Prot: 467656/

A presente certidão reflete a situação jurídica do imóvel desta matrícula até o dia útil anterior.
Esta certidão tem plena validade em todo 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).

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.