Valide aqui este documento

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: 112540.2.0116958-92

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	*ficha*	
116.958	**01**	**Guarulhos, 29 de abril de 2011.**

ABERTURA DE MATRÍCULA - Protocolo nº. 291.107, em 22/03/2011. **IMÓVEL:** A casa nº **21A – Tipo "A"** – tipologia 1, parte integrante do condomínio **"EDIFÍCIO GREEN VILLAGE",** situado na Rua Salgado, nº 43, esquina com a Avenida Brigadeiro Faria Lima, no local denominado "Sítio dos Afonsos", perímetro urbano do Distrito, Município e Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, possuindo as seguintes áreas: Área Privativa Casa 59,22m2; Área Comum 2,20m2; Área Total 61,42m2; Fração ideal de construção 0,8823%; Fração ideal do terreno 0,0104, contendo: cozinha, sala, lavabo, escada, banheiro social, 2 (dois) quartos sociais, circulação e vaga para auto, tendo as seguintes confrontações: Frente: Terreno vizinho; Fundos: Rua 1; Lado direito: Casa "22A"; Lado esquerdo: Casa "20A".

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 082.12.90.0432.01.000 / 02.001 // 02.002 // 02.003 // 02.004 // 02.005 // 02.006 // 02.007 // 02.008 // 02.009 // 02.010 // 02.011 // 02.012 – (Área Maior).

PROPRIETÁRIOS: MARCELO CUNHA VIEIRA, brasileiro, taxista, RG nº. 29.767.719-6-SSP/SP, CPF/MF nº. 256.416.448-03, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, com **CRISTIANE DE OLIVEIRA CUNHA VIEIRA,** brasileira, do lar, RG nº. 32.299.999-6-SSP/SP, CPF/MF nº. 288.296.758-65, residentes e domicíliados na Rua Corypheu de A. Marques, nº. 575, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: R-010 da Matrícula nº 106.814, feito aos 12/05/2009, na qual se encontra registrada sob nº 154 a Instituição e Especificação de Condomínio, estando a Convenção do Condomínio Registrada sob nº 3.238, no Livro 03-Registro Auxiliar, tudo deste Registro Imobiliário. Guarulhos, 29 de abril de 2011.

O Escrevente, _____(Ricardo Rodrigues)

O Oficial Designado, _____(Osvaldo Marcheti Junior)

segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/336GL-XJHC5-ENDJN-MFDYA

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

Valide aqui
este documento

CNM: 112540.2.0116958-92

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/336GL-XJHC5-ENDJN-MFDYA

matrícula 116.958 | ficha 01 verso

AV - 01. REMISSÃO - Protocolo nº. 291.107, em 22/03/2011. Conforme R-011, da matrícula n.º 106.814, deste Registro, os proprietários **MARCELO CUNHA VIEIRA**, e sua mulher **CRISTIANE DE OLIVEIRA CUNHA VIEIRA**, já qualificados, tornaram-se devedores da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF., dando em garantia do principal de R$ 66.400,00 em **alienação fiduciária,** o imóvel constante desta matrícula. Guarulhos, 29 de abril de 2011.

O Escrevente, _____(Ricardo Rodrigues)

O Oficial Designado, _____(Osvaldo Marcheti Junior)

R - 02. ATRIBUIÇÃO - Protocolo nº. 291.107, em 22/03/2011. Por Instrumento Particular, firmado nesta Cidade, aos 04/02/2011, a benfeitoria acima mencionada, estimada em R$ 72.173,69, em razão da especificação do condomínio, registrada sob n.º R-154 na Matrícula n.º 106.814, deste Registro, **foi atribuída** aos proprietários **MARCELO CUNHA VIEIRA**, e sua mulher **CRISTIANE DE OLIVEIRA CUNHA VIEIRA**, já qualificados. Guarulhos, 29 de abril de 2011.

O Escrevente, _____(Ricardo Rodrigues)

O Oficial Designado, _____(Osvaldo Marcheti Junior)

AV - 03. EX-OFFÍCIO - Procedo a presente averbação **"Ex-Offício"**, nos termos do Artigo 213, parágrafo 1.º da Lei Federal n.º 6.015/73, à vista dos documentos que deram origem a abertura desta matrícula, para consignar de forma correta que a denominação do empreendimento é **"Condomínio Green Village"**, e não como constou do citado ato. Guarulhos, 10 de agosto de 2011.

O Oficial Designado, _____(Osvaldo Marcheti Junior)

segue na ficha 02

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

Valide aqui este documento

CNM: 112540.2.0116958-92

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*
116.958	**02**

AV.04 / 116.958 - CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA
Em 20 de março de 2015 - Protocolo 378.057 de 11/03/2015

Nos termos do instrumento particular mencionado no R.06 é feita a presente para constar que, conforme autorização expressa da 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, fica **cancelado o registro da propriedade fiduciária**, objeto da averbação número 01, considerando a quitação da dívida, revertendo-se a propriedade plena aos devedores fiduciantes.

Escrevente, _____ (Sidney Corrêa Leonello)

Substituto Designado, _____ (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV.05 / 116.958 - ATUALIZAÇÃO CADASTRAL
Em 20 de março de 2015 - Protocolo 378.057 de 11/03/2015.

Nos termos do instrumento particular mencionado no R.06 e de conformidade com a certidão de valor venal 59463/2015, expedida em 02 de março de 2015, pela Secretaria de Finanças da Municipalidade local, é feita a presente para constar que: a) o imóvel objeto desta matrícula acha-se cadastrado sob o número **082.12.90.0090.01.021**; e b) o empreendimento denominado "Condomínio Green Village" sob número 43 da Rua Salgados, onde está localizado o imóvel objeto desta matrícula, atualmente é emplacado sob número **217** da citada via pública.

Escrevente, _____ (Sidney Corrêa Leonello)

Substituto Designado, _____ (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/336GL-XJHC5-ENDJN-MFDYA

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

Valide aqui este documento

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

CNM: 112540.2.0116958-92

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/336GL-XJHC5-ENDJN-MFDYA

matrícula	ficha
116.958	02 verso

R.06 / 116.958 - **COMPRA E VENDA**
Em 20 de março de 2015 - Protocolo 378.057 de 11/03/2015.

Pelo instrumento particular firmado em 27 de fevereiro de 2015, em São Paulo - SP, nos termos das Leis 4.380/1964 e 9.514/1997, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, os proprietários **MARCELO CUNHA VIEIRA**, CPF/MF 256.416.448-03, e sua mulher **CRISTIANE DE OLIVEIRA CUNHA VIEIRA**, CPF/MF 288.296.758-65, residentes e domiciliados neste Município, na Rua Salgados, 217, casa 21-A, Jardim Célia, já qualificados, venderam o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R$ 300.000,00, a **FABIANO RIZZO**, brasileiro, servidor público estadual, RG 28.179.257-SSP/SP, CPF/MF 276.590.748-06, e sua mulher **FABIANA DE FARIAS MEDEIROS RIZZO**, brasileira, administradora, RG 33.555.207-SSP/SP, CPF/MF 292.326.658-75, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados neste Município, na Rua Salgados, 217, casa 27, Jardim Celia. O pagamento deu-se do seguinte modo: R$ 40.000,00 com recursos próprios; R$ 260.000,00 com recursos do financiamento. Valor Venal: R$ 81.489,57.

Escrevente, _____ (Sidney Corrêa Leonello)

Substituto Designado, _____ (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

R.07 / 116.958 - **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**
Em 20 de março de 2015 - Protocolo 378.057 de 11/03/2015.

Pelo instrumento particular mencionado no R.06 os proprietários **FABIANO RIZZO** e sua mulher **FABIANA DE FARIAS MEDEIROS RIZZO**, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, transferindo sua propriedade resolúvel à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, já qualificada, para garantia da dívida de R$ 260.000,00, que será paga no prazo de 420 meses em prestações mensais e sucessivas, calculadas em conformidade com o Sistema de Amortização Constante SAC, vencendo-se a primeira em 27/03/2015. Juros: taxa nominal de 8,7873% ao

segue na ficha 03

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

Valide aqui este documento

CNM: 112540.2.0116958-92

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*
116.958	**03**

ano e efetiva de 9,1500% ao ano, sendo de R$ 2.621,54 o valor do encargo inicial. Juros reduzidos aplicáveis na forma do contrato: taxa nominal de 8,3712% ao ano e efetiva de 8,7000% ao ano, sendo o encargo mensal reduzido no valor de R$ 2.531,38. Origem dos recursos: SBPE. Prazo de carência de 30 dias para intimação em caso de inadimplência. Valor de avaliação do imóvel: R$ 350.000,00. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente, _____ (Sidney Corrêa Leonello)

Substituto Designado, _____ (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV.08 / 116.958 - **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**
Em 20 de março de 2015 - Protocolo 378.057 de 11/03/2015

Conforme disposto no § 5º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04, é lavrada a presente averbação para constar que a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, já qualificada, emitiu em 27 de fevereiro de 2015, em São Paulo - SP, com lastro na obrigação mencionada no registro anterior, a cédula de crédito imobiliário integral e cartular número 1.4444.0807938-2, série número 0215, no valor de R$ 260.000,00.

Escrevente, _____ (Sidney Corrêa Leonello)

Substituto Designado, _____ (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV.09 / 116.958 - **EXISTÊNCIA DE AÇÃO (ARTIGO 828 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL)**
Em 23 de agosto de 2023 - Protocolo 529.440 de 26/07/2023.
Selo Digital: 112540331RO000711069VJ23W

Nos termos do requerimento subscrito pelo exequente **BANCO SAFRA S/A,** CNPJ 58.160.789/0001-28, apresentado em forma de documento eletrônico,

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/336GL-XJHC5-ENDJN-MFDYA

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

Valide aqui
este documento

CNM: 112540.2.0116958-92

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/336GL-XJHC5-ENDJN-MFDYA

matrícula 116.958 | ficha 03 verso

datado de 17 de junho de 2023, e de conformidade com a certidão datada de 10 de abril de 2023, expedida pelo juízo da 22ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP, assinada digitalmente por Mariana Flaibam de Melo, Coordenadora do Unid. de Proc. Judicial das 21ª a 25ª Varas Cíveis do Foro Central Cível, é feita a presente nos termos do artigo 828 do Código de Processo Civil, para constar a existência da **Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários**, distribuída aos 10 de maio de 2019, expedida nos autos do Processo Digital número 1043702-09.2019.8.26.0100, da Vara suprarreferida, tendo como executados os devedores fiduciantes **FABIANA DE FARIAS MEDEIROS RIZZO**, CPF 292.326.658-75, **FABIANO RIZZO**, CPF 276.590.748-06, FABIANA DE FARIAS MEDEIROS RIZZO & CIA LTDA, CNPJ 16.403.220/0001-04 e FABIANA DE FARIAS MEDEIROS RIZZO ME, CNPJ 28.729.393/0001-98,tendo sido atribuído à causa o valor de R$ 159.440,75 (cento e cinquenta e nove mil quatrocentos e quarenta reais e setenta e cinco centavos).

Escrevente
Daiane Nascimento de Souza

AV.10 / 116.958 - **PENHORA**
Em 25 de março de 2024 - Protocolo 538.434 de 15/01/2024.
Selo Digital: 112540331CQ000787455LO244

Nos termos da certidão eletrônica datada de 12 de janeiro de 2024 (16:54:47), relativa ao auto ou termo da penhora de 11/05/2023, nos autos da Execução Civil 1043702-09.2019.8.26.0100, da Unidade de Processamento Judicial III, Foro Central da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, movida por **BANCO SAFRA S A**, CNPJ 58.160.789/0001-28, em face da devedora fiduciante **FABIANA DE FARIAS MEDEIROS RIZZO**, CPF 292.326.658-75, e de **FABIANO RIZZO**, CPF 276.590.748-06, **FABIANA DE FARIAS MEDEIROS RIZZO & CIA LTDA**, CNPJ 16.403.220/0001-04, e **FABIANA DE FARIAS MEDEIROS RIZZO - ME**, CNPJ 28.729.393/0001-98, faço constar que foi penhorado o direito de

continua na ficha 04

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

Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/336GL-XJHC5-ENDJN-MFDYA

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

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*	*CNM*
116.958	**04**	**112540.2.0116958-92**

Guarulhos, 25 de março de 2024.

devedora fiduciante, para garantir a execução no valor de R$ 165.008,98, sendo nomeados depositários os executados FABIANA DE FARIAS MEDEIROS RIZZO e FABIANO RIZZO.

Escrevente
Ricardo Tsuyoshi Hayasida

AV.11 / 116.958 - **ESPECIALIDADE OBJETIVA**
Em 30 de setembro de 2026 - Protocolo 584.796 de 13/04/2026.
Selo Digital: 112540331TL001166671SN26C

O imóvel objeto desta matrícula: **a)** integra a circunscrição deste Registro desde **1º de janeiro de 1977, b)** o Código de Endereçamento Postal - CEP do logradouro é 07131-320, e **c)** está inscrito no Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB) sob o número: G997F1Q-1.

Escrevente
Andiara Bastos de Carvalho

AV.12 / 116.958 - **CANCELAMENTO DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**
Em 30 de setembro de 2026 - Protocolo 584.796 de 13/04/2026.
Selo Digital: 112540331VP001166673BG26W

Nos termos do requerimento mencionado na AV.14, instruído da autorização da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, NIRE 53500000381, já qualificada, firmada em 08 de setembro de 2026, em Florianópolis/SC, fica cancelada a Cédula de Crédito Imobiliário Integral e Cartular, objeto da AV.08, em razão da consolidação da propriedade, a qual não foi transferida a terceiros, conforme declarado expressamente pela credora fiduciária.

continua no verso

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/336GL-XJHC5-ENDJN-MFDYA

matrícula	ficha	CNM
116.958	04 verso	112540.2.0116958-92

Guarulhos, 30 de setembro de 2026.

Escrevente
Andiara Bastos de Carvalho

AV.13 / 116.958 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**
Em 30 de setembro de 2026 - Protocolo 584.796 de 13/04/2026
Selo Digital: 112540331LG001166674YV265

Nos termos do requerimento de 08 de setembro de 2026, após intimação dos devedores fiduciante **FABIANO RIZZO**, e seu cônjuge **FABIANA DE FARIAS MEDEIROS RIZZO**, 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 ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, 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$ 391.475,38. Valor Venal R$ 148.661,58.

Escrevente
Andiara Bastos de Carvalho

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

Valide aqui
este documento

Certifico e dou fé que esta certidão é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº **116958 (112540.2.0116958-92)**, 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, 30 de setembro 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.

Este 2º Registro de Imóveis foi instalado em 31 de agosto de 1973, sendo a Circunscrição estabelecida no Anexo nº 4, da Resolução nº 1, de 29 de dezembro de 1971, publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo - Diário da Justiça, em 30 de dezembro de 1971 (página 13).

Houve alteração da Circunscrição, a partir de 1º de janeiro de 1977, conforme Anexo da Resolução nº 2, de 15 de dezembro de 1976, publicada no Suplemento do Diário Oficial do Estado de São Paulo - Diário da Justiça, em 21 de dezembro de 1976 (páginas 23 e 24).

Anteriormente, todos os imóveis situados no Município de Guarulhos integraram a Circunscrição do 1º Registro de Imóveis desta Comarca.

CUSTAS E EMOLUMENTOS

Oficial	R$: 45,88
Estado	R$: 13,04
Secretaria da Fazenda	R$: 8,92
Registro Civil	R$: 2,41
Tribunal de Justiça	R$: 3,15
Município	R$: 2,29
Ministério Público	R$: 2,20
Total	R$: 77,89

PEDIDO Nº 584796

O selo digital poderá ser consultado no site:
https://selodigital.tjsp.jus.br/

1125403C3AP001166672EQ26X

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/336GL-XJHC5-ENDJN-MFDYA

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