



Valide aqui este documento Protocolo: 820.250 - Matrícula: 163750 - Pág.: 1 de 5

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: 112540.2.0163750-75

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: 11.854-0

matrícula 163.750	ficha 01
-----------------------------	--------------------

Guarulhos, 17 de junho de 2020.

IMÓVEL: Apartamento 63, localizado no 6º pavimento do "Residencial San Torini", situado na Rua Francisco Pereira, 197, na Vila Galvão, em Guarulhos/SP, que possui área privativa de 50,00m², área de uso comum de divisão não proporcional de 4,875m², área de uso comum de divisão proporcional de 30,366m², área total construída de 85,241m², área de uso comum de divisão proporcional descoberta de 7,220m², área de uso comum de divisão não proporcional descoberta de 8,125m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 4,166666% e a fração ideal correspondente a 25,00m² de terreno. Vincula-se à unidade autônoma o direito ao uso de 1 vaga de garagem de estacionamento de veículo, em lugar indeterminado e sujeita a atuação de manobrista, localizada no pavimento térreo ou no 1º pavimento do condomínio.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 083.12.72.0109.00.000 (área maior).

PROPRIETÁRIA: SAN TORINI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, CNPJ 29.783.456/0001-57, NIRE 35.230.884.627, com sede neste Município, na Rua Francisco Pereira, 197, Vila Galvão.

REGISTRO ANTERIOR: R.8, da Matrícula 138.852, feito em 11 de abril de 2018, na qual se encontra registrada sob o R.12, a Instituição e Especificação do Condomínio, estando a Convenção Condominial registrada sob número 4.355, no Livro 3 de Registro Auxiliar. Guarulhos, 17 de junho de 2020.

Selo Digital: 112540311XI000225984LO20P

Escrevente,  (Carlos Alexandre Gonçalves Piza)

AV.01 / 163.750 - ABERTURA DE MATRÍCULA

Em 17 de junho de 2020 - Protocolo 465.557 de 03/06/2020, reingresso em 05/06/2020.

Selo Digital: 112540331IC000225986PQ209

A presente matrícula foi aberta a pedido da proprietária, em razão da mesma

segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MQ679-MJ84M-EP7XS-GDU7W>

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

Protocolo: 820.250 - Matrícula: 163750 - Pág.: 2 de 5

CNM: 112540.2.0163750-75

matrícula
163.750

ficha
01

verso

ter promovido a Instituição e Especificação do Condomínio, instruído pelo requerimento datado de 01 de junho de 2020, firmado em Guarulhos/SP.

Escrevente,  (Carlos Alexandre Gonçalves Piza)

R.02 / 163.750 - COMPRA E VENDA

Em 30 de novembro de 2020 - Protocolo 473.585 de 17/11/2020.

Selo Digital: 112540321IH000290970LC207

Pelo instrumento particular número 0010126096, firmado em 29 de outubro de 2020, em São Paulo/SP, nos termos das Leis 4.380/1964 e 9.514/1997, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, o proprietário **SAN TORINI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificado, vendeu o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$ 280.000,00, a **DIELE TAVARES DE SOUSA**, brasileira, solteira, maior, administradora geral, RG 56.214.272-1-SSP/SP, CPF 056.852.703-80, residente e domiciliada neste Município, na Rua Constancia, 158, casa 02, Jardim Guimarães. Foi apresentada a certidão fiscal exigida pela Lei 8.212/1991. O pagamento deu-se do seguinte modo R\$ 70.000,00 com recursos próprios; R\$ 210.000,00 com recursos do financiamento. Valor Venal Proporcional: R\$ 20.987,53.

Escrevente,  (Ricardo Appolinário)

R.03 / 163.750 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Em 30 de novembro de 2020 - Protocolo 473.585 de 17/11/2020.

Selo Digital: 112540321AA000290971TE20H

Pelo instrumento particular mencionado no R.02, a proprietária **DIELE TAVARES DE SOUSA**, já qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, transferindo sua propriedade resolúvel ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, CNPJ 90.400.888/0001-42, NIRE 35300332067, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.235 e 2.041, São Paulo - SP, para garantia da dívida de R\$ 224.000,00, sendo R\$

segue na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MQ679-MJ84M-EP7XS-GDU7W>

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: 112540.2.0163750-75

LIVRO Nº2 - 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: 11.964-0

matrícula
163.750

ficha
02

210.000,00 destinados ao pagamento do preço de venda e R\$ 14.000,00 às despesas acessórias ao financiamento, 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 29/11/2020. Juros: taxa nominal de 6,7756% ao ano e efetiva de 6,9900% ao ano, sendo de R\$ 1.875,79 o valor do encargo inicial. Prazo de carência de 30 dias para intimação em caso de inadimplência. Valor de avaliação do imóvel: R\$ 294.000,00. As partês subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente,  (Ricardo Appolinário)

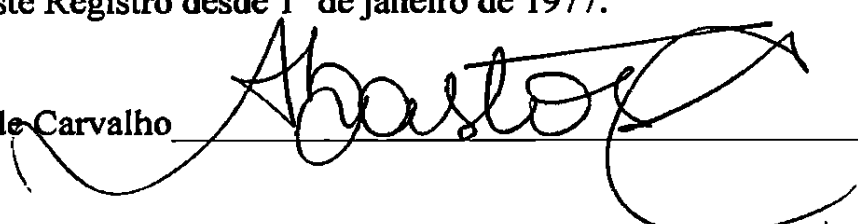
AV.04 / 163.750 - ESPECIALIDADE OBJETIVA

Em 22 de abril de 2026 - Protocolo 577.689 de 10/12/2025.

Selo Digital: 112540331II001099642GP262

Nos termos do requerimento mencionado na AV.05, e conforme a certidão de valor venal 1066322/2026, expedida em 13 de abril de 2026, pela Secretaria da Fazenda desta Municipalidade, o imóvel objeto desta matrícula: a) é cadastrado sob o número 083.12.72.0109.01.019; b) o Código de Endereçamento Postal - CEP do logradouro é 07071-060; e c) integra a circunscrição deste Registro desde 1º de janeiro de 1977.

Escrevente
Andiara Bastos de Carvalho



AV.05 / 163.750 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Em 22 de abril de 2026 - Protocolo 577.689 de 10/12/2025

Selo Digital: 112540331ND001099644QL26R

> Nos termos do requerimento de 10 de dezembro de 2025, em Ribeirão Preto/SP, após intimação da devedora fiduciante **DIELE TAVARES DE SOUSA**, já qualificada, tendo decorrido o prazo de quinze dias sem purgação

continua no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 820.250 - Matrícula: 163750 - Pág.: 4 de 5

CNM: 112540.2.0163750-75

matrícula

163.750

ficha

02

verso

112540.2.0163750-75

Guarulhos, 22 de abril de 2026.

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 **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, 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\$ 294.000,00. Valor Venal R\$ 221.759,77.

Escrevente

Andiara Bastos de Carvalho

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MQ679-MJ84M-EP7XS-GDU7W>

v

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



ONR



Valide aqui
este documento

Certifico e dou fé que esta certidão é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula n° **163750 (112540.2.0163750-75)**, do Livro 2 - Registro Geral, desta Serventia, extraída nos termos do § 1º, do artigo n° 19, da Lei 6.015, de 31/12/1973.

Guarulhos, 22 de abril 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\$: 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

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



PEDIDO N° 820.250

1125403C3CH001099896IR269

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/MQ679-MJ84M-EP7XS-GDU7W>