



Valide aqui este documento Protocolo: 575207 - Matrícula: 97321 - Pág.: 1 de 7

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: 112540.2.0097321-27

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

97.321

ficha

01

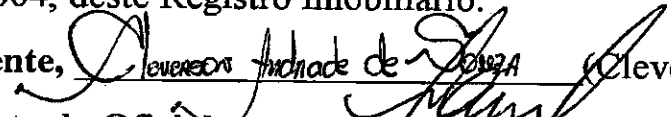
Guarulhos, 04 de fevereiro de 2005.

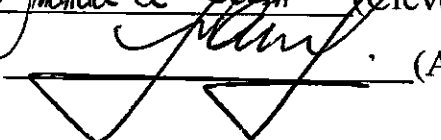
IMÓVEL: Um prédio residencial sob n.º 777, da Rua Geraldo Augusto da Silva, com a área construída de 175,31ms², e seu respectivo terreno, constituído de parte do lote n.º 25, da quadra n.º 25, do loteamento denominado "Parque Continental", Bairro do Picanço, perímetro urbano deste Distrito, Município e Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, medindo 5,00ms. de frente para a referida Rua Geraldo Augusto da Silva; 25,00ms. da frente aos fundos pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, onde confronta com o remanescente do lote n.º 25, onde acha-se construída a casa residencial que recebeu o n.º 781, 25,00ms. do lado esquerdo, confrontando com o lote n.º 24; e, nos fundos mede 5,00ms., onde confronta com parte do lote n.º 10, encerrando a área total de 125,00ms².

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 081.40.84.0388.00.000.5.

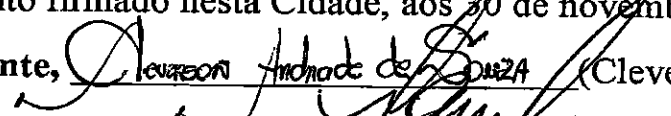
PROPRIETÁRIO: REGINALDO MOTA, brasileiro, solteiro, maior, do comércio, RG. n.º 22.902.606-0-SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob n.º 066.997.958-99, residente e domiciliado na Rua Carlos de Campos, n.º 17, Parque Renato Maia, nesta Cidade.

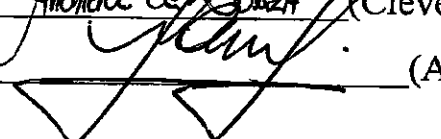
REGISTRO ANTERIOR: R-08 da Matrícula n.º 32.282, feito em 26 de julho de 2004, deste Registro Imobiliário.

O Escrevente,  (Cleverson Andrade de Souza)

O Substituto do Oficial,  (Alvaro Cesar Capistrano)

AV - 1. Em 04 de fevereiro de 2005. A presente matrícula foi aberta a pedido do proprietário, em virtude de o mesmo haver promovido o desdobro do imóvel objeto da matrícula n.º 32.282, deste Registro, instruído pelo requerimento firmado nesta Cidade, aos 30 de novembro de 2004.

O Escrevente,  (Cleverson Andrade de Souza)

O Substituto do Oficial,  (Alvaro Cesar Capistrano)

R - 02. Em 13 de julho de 2005. Por Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, firmado em São Paulo - Capital, aos 09 de junho de 2005, o proprietário REGINALDO MOTA, solteiro, já qualificado, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 100.000,00, (sendo R\$ 59.500,00 referentes a utilização do FGTS; R\$ 31.500,00 pagos diretamente ao vendedor; e, R\$ 9.000,00 referentes ao financiamento), à RICARDO

segue no verso. *

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SJKNW-X7RZE-SUK2Q-HVXZN>

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: 575207 - Matrícula: 97321 - Pág.: 2 de 7

CNM: 112540.2.0097321-27

matricula

97.321

ficha

01

verso

JORGE ORONZO, solteiro, maior, auditor, brasileiro, RG. n.º 20.138.997-6-SSP/SP., CPF/MF. n.º 255.459.038/95, residente e domiciliado na Rua Paulo Freire, n.º 332, Parque Continental II, nesta Cidade.

Valor Venal: R\$ 57.752,15

O Escrevente, _____ (Ricardo Rodrigues)

O Substituto do Oficial, _____ (Nelson Falcão)

R - 03. Em 13 de julho de 2005. CREDOR: BANCO BRADESCO S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, na Cidade de Osasco, neste Estado. DEVEDOR: RICARDO JORGE ORONZO, solteiro, já qualificado. TÍTULO: **Hipoteca.** FORMA DO TÍTULO: O mesmo Instrumento Particular mencionado no R-02 desta. VALOR: R\$ 9.000,00, que serão pagos através de 24 prestações mensais e consecutivas, calculadas em conformidade com o Sistema de Amortização - SAC, nelas incluindo o principal, prêmio de seguro e juros, estas as taxas anual de juros nominal e efetiva de 11,39%A.A. e 12,00% A.A., respectivamente, sendo de R\$ 482,37, o valor da primeira prestação, com vencimento no dia 09 de julho de 2005. OBJETO DA GARANTIA: Em primeira, única e especial hipoteca, o imóvel constante desta matrícula.

O Escrevente, _____ (Ricardo Rodrigues)

O Substituto do Oficial, _____ (Nelson Falcão)

AV.04 / 97.321 - RETIFICAÇÃO

Em 26 de maio de 2014 - Protocolo 362.321 de 19/05/2014

Nos termos do requerimento firmado em 19 de maio de 2014, em Guarulhos-SP, e, com fundamento no artigo 213, inciso I, alínea "g", da Lei Federal 6.015/73, é a presente para consignar que o estado civil do proprietário **RICARDO JORGE ORONZO** é de **SEPARADO**, e

segue na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SJKNW-X7RZE-SUK2Q-HVXZN>

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



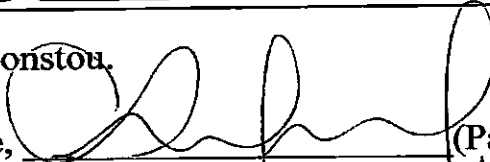
CNM: 112540.2.0097321-27

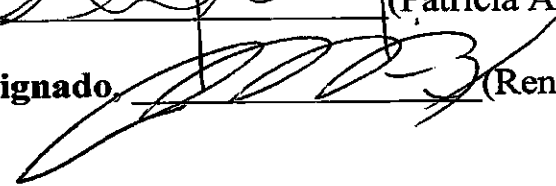
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

matrícula	ficha
97.321	02

CNS 11254-0

não como consta.

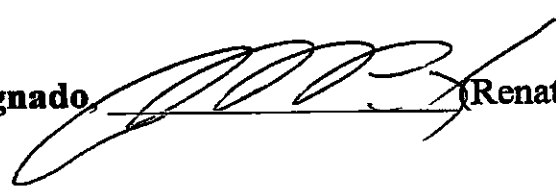
Escrevente,  (Patrícia Andréa do Carmo Leonello)

Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV.05 / 97.321 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Em 11 de junho de 2014 - Protocolo 363.824 de 04/06/2014

Nos termos do instrumento particular firmado em 25 de abril de 2006, na cidade de Osasco/SP, é feita a presente para constar que, conforme autorização expressa do credor BANCO BRADESCO S/A, já qualificado, fica **cancelada a hipoteca** objeto do registro número 03, considerando a quitação da dívida.

Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

R.06 / 97.321 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Em 26 de junho de 2014 - Protocolo 363.826 de 04/06/2014, reingresso em 25/06/2014.

Pelo instrumento particular firmado em 20 de maio de 2014, em São Paulo - SP, nos termos do artigo 38 da Lei 9.514/1997, o proprietário **RICARDO JORGE ORONZO**, separado judicialmente, residente e domiciliado neste Município, na Rua Geraldo Augusto da Silva, 62, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, transferindo sua propriedade resolúvel à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF, para garantia da dívida de R\$ 252.500,00, que será paga no prazo de 120 meses, em prestações mensais e sucessivas, calculadas em conformidade com o Sistema de Amortização Constante - SAC, com taxas de

segue no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 575207 - Matrícula: 97321 - Pág.: 4 de 7

CNM: 112540.2.0097321-27

matrícula

97.321

ficha

02

verso

CNS 11254-0

juros representadas pela taxa referencial TR, acrescida do CUPOM de 17,4000 ao ano, proporcional a 1,4500% ao mês, sendo de R\$ 6.013,38 o valor da primeira prestação, vencendo-se em 30 dias a contar da data do contrato, reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente, na forma do título. Prazo de carência de 60 dias para intimação em caso de inadimplência. Valor de avaliação do imóvel: R\$ 505.000,00. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente,  (Sandra Belarmino dos Santos)

Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV.07 / 97.321 - **CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

Em 17 de outubro de 2022 - Protocolo 513.889 de 07/10/2022.

Selo Digital: 112540331MJ000589398NX222

Nos termos do instrumento particular firmado aos 06 de outubro de 2022, em São Paulo/SP, é feita a presente para constar que, conforme autorização expressa da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, NIRE 53.5.0000038-1, já qualificada, fica **cancelado o registro da propriedade fiduciária**, objeto do R.06 considerando a quitação da dívida, revertendo-se a propriedade plena ao devedor fiduciante.

Escrevente

Marco Aurélio Appolinário 

R.08 / 97.321 - **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

Em 25 de outubro de 2022 - Protocolo 513.887 de 07/10/2022.

Selo Digital: 112540321BU000592987DO224

Pelo instrumento particular de mútuo de dinheiro com obrigações número 1.4444.1938725-3, firmado em 29 de setembro de 2022, no termos do artigo 38, da Lei 9.514/1997, o proprietário **RICARDO JORGE ORONZO**, já

continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SJKNW-X7RZE-SUK2Q-HVXZN>

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

Todos os Registros de Imóveis
no Brasil em um só lugar

ridigital

onr



CNM: 112540.2.0097321-27

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
97.321

ficha
03

qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, transferindo sua propriedade resolúvel à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, para garantia da dívida de R\$ 215.000,00, que será paga no prazo de 120 meses em prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 08/11/2022, sendo de R\$ 3.530,40 o valor do encargo inicial, sendo o encargo mensal reduzido no valor de R\$ 3.427,77. Prazo de carência de 30 dias para intimação em caso de inadimplência. Valor de avaliação do imóvel: R\$ 714.000,00. As partes subordinam-se às taxas de juros e demais encargos, condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente

Aline Munhoz Martinez Lima

AV.09 / 97.321 - **ESPECIALIDADE OBJETIVA**

Em 05 de março de 2026 - Protocolo 575.207 de 28/10/2025.

Selo Digital: 112540331GC001078868II26C

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 07077-065.

Escrevente

Ricardo Appolinário

Marco Aurélio Appolinário
Escrevente

AV.10 / 97.321 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**

Em 05 de março de 2026 - Protocolo 575.207 de 28/10/2025

Selo Digital: 112540331FQ001078870AH26Q

Nos termos do requerimento de 23 de fevereiro de 2026, após intimação do devedor fiduciante **RICARDO JORGE ORONZO**, 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

continua no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 575207 - Matrícula: 97321 - Pág.: 6 de 7

CNM: 112540.2.0097321-27

matrícula
97.321

ficha
03

verso

112540.2.0097321-27

Guarulhos, 05 de março de 2026.

53.500.000.381, 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\$ 735.519,10. Valor Venal Proporcional: R\$ 302.641,15.

Escrevente
Ricardo Appolinário

Marco Aurélio Appolinário
Escrevente

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SJKNW-X7RZE-SUK2Q-HVXZN>

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

Certifico e dou fé que esta certidão é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº **97321 (112540.2.0097321-27)**, 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, 5 de março 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

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

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



PEDIDO Nº 575207

1125403C3DC001078869LJ26R

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/SJKNW-X7RZE-SUK2Q-HVXZN>