



Valide aqui este documento Protocolo: 573738 - Matrícula: 115600 - Pág.: 1 de 8

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: 112540.2.0115600-92

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
115.600

ficha
01

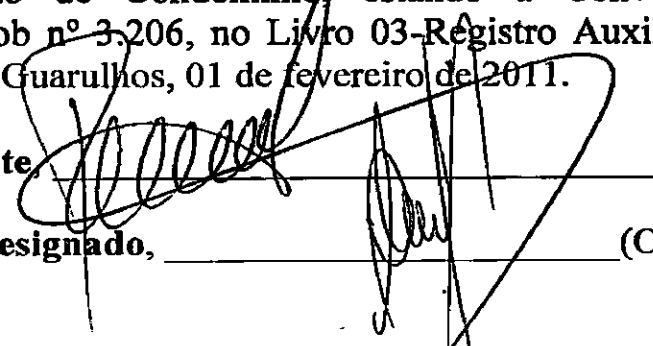
Guarulhos, 01 de fevereiro de 2011.

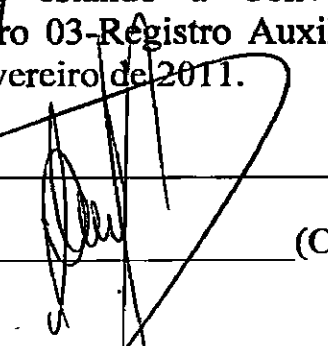
ABERTURA DE MATRÍCULA - Protocolo nº. 287.331, em 10/12/2010.
IMÓVEL: O apartamento sob nº 203, localizado no 20º pavimento, do **Bloco 2**, parte integrante do “**Condomínio Trilhas do Bosque**”, situado na Rua Maria de Castro Mesquita, nº 84, “Jardim São Paulo”, perímetro urbano do Distrito, Município e Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, possuindo a área privativa de 92,67m², a área comum de 59,0347m², acrescida da área de garagem e de circulações de 20,00m², que corresponde ao direito de uso de 02 (Duas) vagas de uso indeterminado na garagem coletiva, para a guarda de 02 (Dois) carros de passeio, localizadas no 1º e 2º Subsolos e no 1º e 2º Sobresolos, perfazendo a área total de 171,7047m², correspondendo ao coeficiente de proporcionalidade no terreno de 0,5000%.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 084.10.12.0071.00.000 - (Área Maior).

PROPRIETÁRIA: **ALGARVE INCORPORADORA SPE LTDA.**, com sede na Capital de São Paulo, na Rua Joaquim Eugênio de Lima, n.º 739 - 7º andar - Conjunto A - Jardim Paulista, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 08.675.471/0001-01.

REGISTRO ANTERIOR: R-06 da Matrícula nº 47.209, feito aos 18/10/2007, na qual se encontra registrada sob nº 22 a Instituição e Especificação de Condomínio, estando a Convenção de Condomínio, registrada sob nº 3.206, no Livro 03-Registro Auxiliar, tudo deste Registro Imobiliário. Guarulhos, 01 de fevereiro de 2011.

O Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

O Oficial Designado,  (Osvaldo Marchetti Junior)

AV - 01. HIPOTECA - Protocolo nº 287.331, em 10/12/2010. Conforme R-10, AV-11 e AV-14 da Matrícula nº 47.209, o imóvel objeto desta matrícula, foi HIPOTECADO à favor do BANCO BRADESCO S/A., para garantir a dívida no Valor de R\$ 14.146,862,09 (incluído nesta quantia o valor

segue no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 573738 - Matrícula: 115600 - Pág.: 2 de 8

CNM: 112540.2.0115600-92

matrícula
115.600

ficha
01
verso

de outros imóveis). Guarulhos, 01 de fevereiro de 2011.

O Escrevente, _____ (Ricardo Rodrigues)

O Oficial Designado, _____ (Osvaldo Marcheti Junior)

AV - 02. REQUERIMENTO - Protocolo nº. 287.331, em 10/12/2010. A presente matrícula foi aberta a requerimento da proprietária, firmado na Cidade de São Paulo - Capital, aos 07 de dezembro de 2.010, nos termos do item 44, "C", Capítulo XX, das normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Guarulhos, 01 de fevereiro de 2011.

O Escrevente, _____ (Ricardo Rodrigues)

O Oficial Designado, _____ (Osvaldo Marcheti Junior)

AV - 03. CANCELAMENTO/HIPOTECA - Protocolo nº. 293.641, em 24/05/2011. Nos termos do Instrumento Particular, citado no R-04 retro, é feita a presente para constar que o credor BANCO BRADESCO S/A, autorizou o cancelamento parcial da hipoteca, averbada sob nº 01 nesta matrícula, nesta data no valor de R\$ 100.000,00, tão somente com relação a este imóvel, permanecendo o referido gravame nas demais unidades. Guarulhos, 16 de junho de 2011.

O Escrevente, _____ (Claudio Roberto da Silva)

O Oficial Designado, _____ (Osvaldo Marcheti Junior)

R - 04. VENDA E COMPRA - Protocolo nº. 293.641, em 24/05/2011. Nos termos do Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº. 4.380, de 21 de agosto de 1964,

segue na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NLED4-H2DA4-MMEXU-TRFVB>

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: 112540.2.0115600-92

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
115.600

ficha
02

alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966, e Aditamento, firmados em São Paulo/SP, em 24 de dezembro de 2.010 e 26 de abril de 2011, a proprietária **ALGARVE INCORPORADORA SPE LTDA**, inscrita no CNPJ/MF nº. 08.675.471/0001-01, com sede na Avenida Paulista, nº. 37, 15º andar, Paraíso em São Paulo/SP, vendeu este imóvel à **MARCELO PETITTO DIAS**, brasileiro, solteiro, maior, analista de engenharia, RG nº. 28.969.950-2-SSP/SP, CPF/MF nº. 224.157.168-71, residente e domiciliada na Rua Francisco Marcondes Vieira, nº 410, apto 151, J, Lar São Paulo, em São Paulo/SP, pelo valor de R\$ 251.226,12, (sendo: R\$ 151.226,12 referentes aos recursos próprios; e, R\$ 100.000,00 referentes ao financiamento). A vendedora apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, sob nº 002542011-21200471, expedida pelo INSS em 23 de março de 2.011, válida até 19 de setembro de 2.011, e a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida da União, expedida pelo MF/PGFN/SRF, em 30 de março de 2.011, às 16:06:53, válida até 26 de setembro de 2.011, sob o código de controle: nº AD58.2292.1E48.A5E4, ambas arquivadas nesta Serventia. Comparece como interveniente sacador do FGTS, o Banco Bradesco S/A. Guarulhos, 16 de junho de 2011.

Valor Venal: R\$ 7.294,91.

O Escrevente, _____ (Claudio Roberto da Silva)

O Oficial Designado, _____ (Osvaldo Marchetti Junior)

R - 05. CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Protocolo n.º 293.641, em 24/05/2011. Nos termos do Instrumento Particular citado no R-04 desta, este imóvel foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do artigo 22 da Lei n. 9.514/97, e transferida sua propriedade resolúvel à **BANCO BRADESCO S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob nº. 60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo Administrativo "Cidade de Deus", s/nº, Vila Yara, em Osasco/SP, com o escopo de garantia do financiamento

segue no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 573738 - Matrícula: 115600 - Pág.: 4 de 8

CNM: 112540.2.0115600-92

matricula

115.600

ficha

02

verso

por esta concedida ao proprietário **MARCELO PETITTO DIAS**, solteiro, já qualificado, no valor de R\$ 100.000,00, que serão pagos através de 240 prestações mensais e consecutivas, calculadas em conformidade com o Sistema de Amortização Constante - SAC, nelas incluindo o principal, prêmio de seguro e juros, estes as taxas anual de juros nominal e efetiva de 9,11% e 9,50%, sendo de R\$ 1.228,47, o valor da primeira prestação, com vencimento para o dia 24 de janeiro de 2.011, a razão de decréscimo mensal (RDM) de R\$ 3,16 e nas demais cláusulas e condições constantes do título. Guarulhos, 16 de junho de 2011.

O Escrevente,

(Claudio Roberto da Silva)

O Oficial Designado,

(Osvaldo Marcheti Junior)

AV.06 / 115.600 - CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Em 02 de setembro de 2016 - Protocolo 405.809 de 25/08/2016.

Nos termos do Instrumento Particular de Quitação firmado em 03 de agosto de 2016, na cidade de São Paulo/SP, é feita a presente para constar que, conforme autorização expressa do credor BANCO BRADESCO S/A, já qualificado, fica **cancelado o registro da propriedade fiduciária**, objeto do R.05 (contrato nº 000627170), considerando a quitação da dívida, revertendo-se a propriedade plena ao devedor fiduciante.

Escrevente,

(Sidney Corrêa Leonello)

Substituto Designado,

(Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV.07 / 115.600 - CASAMENTO

Em 16 de março de 2022 - Protocolo 501.101 de 03/03/2022.

Selo Digital: 112540331MI000495985HJ22Z

continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NLED4-H2DA4-MMEXU-TRFVB>

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: 112540.2.0115600-92

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

115.600

ficha

03

Nos termos do requerimento firmado aos 03 de março de 2022, em Guarulhos/SP e conforme a certidão de casamento expedida em 19/02/2011, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Ermelino Matarazzo, Comarca de São Paulo/SP, Matrícula 115428.01.55.2011.2.00201.206.0047893-62, é feita a presente para constar que o proprietário **MARCELO PETITTO DIAS**, já qualificado, casou-se em 19 de fevereiro de 2011, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **JULIANA OLIVEIRA NASCIMENTO**, brasileira, professora, RG 29.483.038-8-SSP/SP, CPF 314.046.208-50, passando o cônjuge a assinar **JULIANA OLIVEIRA NASCIMENTO DIAS**.

Escrevente

Andrea Alvarez da Silva

R.08 / 115.600 - COMPRA E VENDA

Em 12 de abril de 2022 - Protocolo 502.994 de 30/03/2022.

Selo Digital: 112540321EX000510894YR22T

Pelo instrumento particular número 0010303952, firmado em 31 de março de 2022, nos termos das Leis 4.380/1964 e 9.514/1997, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, o proprietário **MARCELO PETITTO DIAS**, engenheiro, com a anuência de seu cônjuge **JULIANA OLIVEIRA NASCIMENTO DIAS**, residentes e domiciliados neste Município, na Rua Maria de Castro Mesquita, 84, bloco B, apartamento 403, Jardim São Paulo/SP, já qualificados, vendeu o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$ 657.000,00, a **DAMIÃO DE MOURA CARVALHO**, brasileiro, solteiro, maior, administrador, RG 370726017-SSP/SP, CPF 306.433.278-35, residente e domiciliado neste Município, na Avenida Martins Junior, 1.090, bloco T2, apartamento 87, Jardim Bela Vista. O pagamento deu-se do seguinte modo R\$ 131.400,00 com recursos próprios; R\$ 525.600,00 com recursos do financiamento. Valor Venal Proporcional: R\$ 7.267,78.

continua no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 573738 - Matrícula: 115600 - Pág.: 6 de 8

CNM: 112540.2.0115600-92

matrícula

115.600

ficha

03

verso

Escrevente

Fernanda de Jesus Matarazzo Souza

R.09 / 115.600 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Em 12 de abril de 2022 - Protocolo 502.994 de 30/03/2022.

Selo Digital: 1125403211F000510895YR220

Pelo instrumento particular mencionado no R.08, o proprietário **DAMIÃO DE MOURA CARVALHO**, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, transferindo sua propriedade resolúvel ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, CNPJ 90.400.888/0001-42, NIRE 35.3.0033206-7, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.235, e 2041, São Paulo- SP, para garantia da dívida de R\$ 525.600,00, que será paga no prazo de 420 meses em prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 30/04/2022, sendo de R\$ 6.305,37 o valor do encargo inicial sem bonificação, e de R\$ 5.505,90 o valor do encargo bonificado. Prazo de carência de 30 dias para intimação em caso de inadimplência. Valor de avaliação do imóvel: R\$ 673.000,00. As partes subordinam-se às taxas de juros e demais encargos, condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente

Fernanda de Jesus Matarazzo Souza

AV.10 / 115.600 - ESPECIALIDADE OBJETIVA

Em 17 de julho de 2026 - Protocolo 573.738 de 03/10/2025.

Selo Digital: 112540331OS001135937SB26X

Nos termos do requerimento mencionado na AV.11, e conforme a certidão de valor venal 1238823/2026, expedida em 01 de junho de 2026, pela Secretaria da Fazenda desta Municipalidade, o imóvel objeto desta matrícula: a) é cadastrado sob o número **084.10.12.0071.02.079**; b) o Código de Endereçamento Postal - CEP do logradouro é 07110-040; e c) integra a circunscrição deste Registro desde **1º de janeiro de 1977**.

continua na ficha 04

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NLED4-H2DA4-MMEXU-TRFVB>

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: 573738 - Matrícula: 115600 - Pág.: 7 de 8

CNM: 112540.2.0115600-92

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
115.600

ficha
04

CNM
112540.2.0115600-92

Guarulhos, 17 de julho de 2026.

Escrevente
Ricardo Appolinário

AV.11 / 115.600 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Em 17 de julho de 2026 - Protocolo 573.738 de 03/10/2025

Selo Digital: 112540331QT001135939LU26S

Nos termos do requerimento de 29 de maio de 2026, após intimação do devedor fiduciante **DAMIÃO DE MOURA CARVALHO**, já qualificado, 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 credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, já qualificado, que deverá observar o disposto no artigo 27, da referida Lei, quanto ao leilão público do imóvel. Base de cálculo do ITBI: R\$ 719.062,81. Valor Venal R\$ 470.318,28.

Escrevente
Ricardo Appolinário



Valide aqui
este documento

Certifico e dou fé que esta certidão é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº **115600 (112540.2.0115600-92)**, 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, 17 de julho 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\$: 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 573738

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



1125403C3WK001135938CS26K

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/NLED4-H2DA4-MMEXU-TRFVB>