



Valide aqui este documento Protocolo: 569467 - Matrícula: 164559 - Pág.: 1 de 9

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: 112540.2.0164559-73

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
164.559

ficha
01

Guarulhos, 25 de setembro de 2020.

IMÓVEL: Terreno e Prédio residencial, sob número 244, da Rua São Francisco, na "Vila Galvão", Guarulhos/SP, medindo o terreno 8,00m de frente para a referida rua, por 21,50m da frente aos fundos, pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, confrontando com o imóvel da Matrícula 24.311 (inscrição cadastral 083.12.67.0321.00.000), 21,50m do lado esquerdo, confrontando com o imóvel de inscrições cadastrais 083.12.67.0337.01.000 / 02.000, e 8,00m nos fundos, confrontando com o imóvel da Matrícula 15.678 (inscrição cadastral 083.12.67.0202.00.000), encerrando a área de 172,00m².

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 083.12.67.0329.00.000.

PROPRIETÁRIO: DANIEL RODRIGUES, industrial, CPF 037.656.288-91, e seu cônjuge DALVA RODRIGUES, do lar, brasileiros, domiciliados na Rua Bruno Ferro, 216, na Capital do Estado.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição 29.686, feita em 07 de agosto de 1.972, no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP. Guarulhos, 25 de setembro de 2020.

Selo Digital: 112540311BB000260058KJ20Q

Escrevente Substituto,  (Álvaro César Capistrano)

AV.01 / 164.559 - ALTERAÇÃO DE NUMERAÇÃO

Em 25 de setembro de 2020 - Protocolo 469.835 de 11/09/2020.

Selo Digital: 112540331AP000260060KM20J

Nos termos da escritura mencionada no R.04, e conforme Certidão de Numeração Oficial 42026/2020, emitida em 25 de julho de 2020, pela Secretaria da Fazenda do Município, é feita a presente para constar que o prédio residencial, 244, da Rua São Francisco, atualmente é identificado pelo número 274, da referida via pública.

Escrevente Substituto,  (Álvaro César Capistrano)

segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZNPN5-UCN9C-SBYJT-Z5N4J>

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

Protocolo: 569467 - Matrícula: 164559 - Pág.: 2 de 9

CNM: 112540.2.0164559-73

matrícula

164.559

ficha

01

verso

AV.02 / 164.559 - QUALIFICAÇÃO

Em 25 de setembro de 2020 - Protocolo 469.835 de 11/09/2020

Selo Digital: 112540331UV000260061MV20M

Nos termos da escritura mencionada no R.04, e conforme Comprovantes de Situação Cadastral no CPF, emitidos em 18 de setembro de 2020, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, é feita a presente para constar que os proprietários têm a seguinte qualificação: **DANIEL RODRIGUES**, brasileiro, aposentado, RG 1.162.637-9-SSP/SP, CPF 037.656.288-91, e seu cônjuge **DALVA RODRIGUES**, brasileira, do lar, RG 4.839.662-X-SSP/SP, CPF 355.300.588-25, casados desde 19 de junho de 1969, sob o regime da comunhão universal de bens, residentes e domiciliados na Rua São Francisco, 274, Vila Galvão, Guarulhos/SP.

Escrevente Substituto,

(Álvaro César Capistrano)

AV.03 / 164.559 - ÓBITO

Em 25 de setembro de 2020 - Protocolo 469.835 de 11/09/2020.

Selo Digital: 112540331GW000260062FY20D

Nos termos da escritura mencionada no R.04, e conforme certidão de óbito expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 1º Subdistrito do Município e Comarca de Guarulhos/SP, Matrícula 122697 01 55 2009 4 00279 126 0154107 01, é lavrada a presente averbação para consignar que **DANIEL RODRIGUES**, já qualificado, faleceu em 17 de fevereiro de 2009, no estado civil de casado com Dalva Rodrigues

Escrevente Substituto,

(Álvaro César Capistrano)

R.04 / 164.559 - PARTILHA

Em 25 de setembro de 2020 - Protocolo 469.835 de 11/09/2020.

Selo Digital: 112540321RY000260063RP20U

segue na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZNPN5-UCN9C-SBYJT-Z5N4J>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





CNM: 112540.2.0164559-73

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 164.559	ficha 02
-----------------------------	--------------------

Pela escritura pública lavrada em 14 de dezembro de 2018, pelo 3º Tabelião de Notas desta Comarca, no Livro 1.216, às folhas 313/318, de inventário dos bens deixados por **DANIEL RODRIGUES**, CPF 037.656.288-91, o imóvel objeto desta matrícula avaliado em R\$ 118.938,00, foi atribuído a: 1) **DALVA RODRIGUES**, brasileira, viúva, do lar, RG 4.839.662-X-SSP/SP, CPF 355.300.588-25, residente e domiciliada neste Município, na Rua São Francisco, 274, Vila Galvão, sendo sua fração ideal correspondente a 50%; 2) **DANIEL RODRIGUES JUNIOR**, brasileiro, técnico em informática, RG 22.902.490-7-SSP/SP, CPF 140.996.318-77, casado desde 22 de maio de 1999, sob o regime da comunhão parcial de bens, com **ELIANA FERRUCHIO TRENTIN RODRIGUES**, brasileira, CPF 184.986.998-78, residentes e domiciliados neste Município, na Rua São Francisco, 274, Vila Galvão, sendo sua fração ideal correspondente a 25%; e 3) **CARLOS EDUARDO RODRIGUES**, brasileiro, consultor, RG 23.765.354-0-SSP/SP, CPF 187.434.658-54, casado desde 05 de fevereiro de 2003, sob o regime da comunhão parcial de bens, com **ADRIANA CASSIA PEREIRA RODRIGUES**, brasileira, do lar, RG 22.476.674-0-SSP/SP, CPF 281.036.478-88, residentes e domiciliados neste Município, na Alameda Aída, 85, apartamento 32, Gopouva, sendo sua fração ideal correspondente a 25%. Valor Venal: R\$257.331,86. Valor Venal Proporcional, desconsiderando a meação: R\$. 128.665,93.

Escrevente Substituto.

(Álvaro César Capistrano)

AV.05 / 164.559 - DIVÓRCIO

Em 25 de setembro de 2020 - Protocolo 469.835 em 11/09/2020.

Selo Digital: 112540331BA000260064QA207

Nos termos da escritura mencionada do R.07, e conforme certidão de casamento expedida em 21 de agosto de 2020, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 8º Subdistrito do Município e Comarca de São Paulo/SP - Santana, Matrícula 119149 01 55 1999 2 00084 276 0024739-95, é feita a presente para consignar que **DANIEL RODRIGUES JUNIOR** e **ELIANA FERRUCHIO TRENTIN RODRIGUES**, há qualificados,

segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZPNP5-UCN9C-SBYJT-Z5N4J>

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

Protocolo: 569467 - Matrícula: 164559 - Pág.: 4 de 9

CNM: 112540.2.0164559-73

matrícula

164.559

ficha

02

verso

divorciaram-se por sentença proferida em 24 de novembro de 2015, pelo MM. Juiz de Direito Aléssio Martins Gonçalves, do Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania de São Paulo - Capital, transitada em julgado na mesma data, voltando a mulher a assinar o nome de solteira, **ELIANA FERRUCHIO TRENTIN**.

Escrevente Substituto,  (Álvaro César Capistrano)

AV.06 / 164.559 - **ÓBITO**

Em 25 de setembro de 2020 - Protocolo 469.835 de 11/09/2020.

Selo Digital: 112540331EI000260065AL20K

Nos termos da escritura mencionada no R.07, e conforme certidão de óbito expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 1º Subdistrito do Município e Comarca de Guarulhos/SP, Matrícula 122697 01 55 1969 2 00049 076 0013701 07, é lavrada a presente averbação para consignar que **DALVA RODRIGUES**, já qualificada, **faleceu** em 12 de outubro de 2018, no estado civil de viúva.

Escrevente Substituto,  (Álvaro César Capistrano)

R.07 / 164.559 - **PARTILHA**

Em 25 de setembro de 2020 - Protocolo 469.835 de 11/09/2020.

Selo Digital: 112540321OW000260066OT20R

Pela escritura pública lavrada em 14 de dezembro de 2018, pelo 3º Tabelião de Notas desta Comarca, no Livro 1.216, às folhas 313/318, de inventário dos bens deixados por **DALVA RODRIGUES**, CPF 355.300.588-25, a fração ideal de 50% do imóvel objeto desta matrícula, avaliada em R\$ 119.932,00, foi atribuída a: 1) **DANIEL RODRIGUES JUNIOR**, brasileiro, divorciado, técnico em informática, RG 22.902.490-7-SSP/SP, CPF 140.996.318-77, residente e domiciliado neste Município, na Rua São Francisco, 274, Vila Galvão, sendo sua fração ideal correspondente a 25%; e 2) **CARLOS**

segue na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZNP5-UCN9C-SBYJT-Z5N4J>

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: 112540.2.0164559-73

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 164.559	ficha 03
-----------------------------	--------------------

EDUARDO RODRIGUES, brasileiro, consultor, RG 23.765.354-0-SSP/SP, CPF 187.434.658-54, casado desde 05 de fevereiro de 2003, sob o regime da comunhão parcial de bens, com **ADRIANA CASSIA PEREIRA RODRIGUES**, brasileira, do lar, RG 22.476.674-0-SSP/SP, CPF 281.036.478-88, residentes e domiciliados neste Município, na Alameda Aída, 85, apartamento 32, Gopouva, sendo sua fração ideal correspondente a 25%. Valor Venal: R\$ 257.331,86. Valor Venal Proporcional: R\$ 128.665,93.

Escrevente Substituto,  (Álvaro César Capistrano)

R.08 / 164.559 - COMPRA E VENDA

Em 26 de novembro de 2020 - Protocolo 473.407 de 13/11/2020.

Selo Digital: 112540321FT000288339FE20W

Pelo instrumento particular número 1.4444.1378520-6, firmado em 11 de novembro de 2020, em São Paulo/SP, nos termos das Leis 4.380/1964 e 9.514/1997, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, os proprietários 1) **DANIEL RODRIGUES JUNIOR**, e 2) **CARLOS EDUARDO RODRIGUES**, com anuência do seu cônjuge **ADRIANA CASSIA PEREIRA RODRIGUES**, já qualificados, venderam o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$ 330.000,00, a **LILIAN CAVALCANTE DE OLIVEIRA**, brasileira, solteira, analista, RG 44.300.631-3-SSP/SP, CPF 347.953.828-24, residente e domiciliada neste Município, na Rua Major Jose Moreira Matos, 142, antigo 136, Vila Galvao. O pagamento deu-se do seguinte modo R\$ 43.377,42 com recursos próprios; R\$ 22.622,58 provenientes da conta vinculada do FGTS; R\$ 264.000,00 com recursos do financiamento. Valor Venal: R\$ 257.331,86.

Escrevente,  (Anna Victoria Antunes Melo)

R.09 / 164.559 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Em 26 de novembro de 2020 - Protocolo 473.407 de 13/11/2020.

Selo Digital: 112540321VO000288340PF209

segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZNP5-UCN9C-SBYJT-Z5N4J>

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar.





Valide aqui
este documento

Protocolo: 569467 - Matrícula: 164559 - Pág.: 6 de 9

CNM: 112540.2.0164559-73

matrícula

164.559

ficha

03

verso

Pelo instrumento particular mencionado no R.08, a proprietária **LILIAN CAVALCANTE DE OLIVEIRA**, já qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, transferindo sua propriedade resolúvel à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, NIRE 53500000381, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede, para garantia da dívida de R\$ 264.000,00, que será paga no prazo de 360 meses em prestações mensais e sucessivas, calculadas em conformidade com o Sistema de Amortização Price, vencendo-se a primeira em 10/12/2020. Juros: taxa nominal de 7.7208% ao ano e efetiva de 8.0000% ao ano, sendo de R\$ 2.009,11 o valor do encargo inicial. Origem dos recursos: SBPE. Prazo de carência de 30 dias para intimação em caso de inadimplência. Valor de avaliação do imóvel: R\$ 360.000,00. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do título.

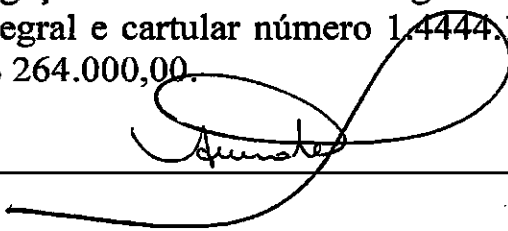
Escrevente,  (Anna Victoria Antunes Melo)

AV.10 / 164.559 - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Em 26 de novembro de 2020 - Protocolo 473.407 de 13/11/2020

Selo Digital: 112540331LU000288341ED20Y

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 11 de novembro de 2020, com lastro na obrigação mencionada no registro anterior, a cédula de crédito imobiliário integral e cartular número 1.4444.1378520-6, série número 1120, no valor de R\$ 264.000,00.

Escrevente,  (Anna Victoria Antunes Melo)

AV.11 / 164.559 - ESPECIALIDADE OBJETIVA

Em 22 de abril de 2026 - Protocolo 569.467 de 22/07/2025.

Selo Digital: 112540331OU001099658IV26N

continua na ficha 04

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZNP5-UCN9C-SBYJT-Z5N4J>

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



CNM: 112540.2.0164559-73

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
164.559

ficha
04

CNM
112540.2.0164559-73

Guarulhos, 22 de abril de 2026.

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 07071-010.

Escrevente
Matheus Santiago de Carvalho

AV.12 / 164.559 - CANCELAMENTO DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Em 22 de abril de 2026 - Protocolo 569.467 de 22/07/2025.

Selo Digital: 112540331WM001099660UV26I

Nos termos instrumento particular mencionado na AV.13, instruído da autorização da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, firmada em, fica cancelada a Cédula de Crédito Imobiliário Integral e Cartular, objeto da AV.10, a qual não foi transferida a terceiros, conforme declaração expressa.

Escrevente
Matheus Santiago de Carvalho

AV.13 / 164.559 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Em 22 de abril de 2026 - Protocolo 569.467 de 22/07/2025

Selo Digital: 112540331SQ001099661AW262

Nos termos do requerimento 27 de março de 2026, em Florianópolis/SC, após intimação da devedora fiduciante **LILIAN CAVALCANTE DE OLIVEIRA**, já qualificada, 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

continua no verso



Valide aqui este documento

CNM: 112540.2.0164559-73

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZPNP5-UJCN9C-SBYJT-Z5N4J>

matrícula
164.559

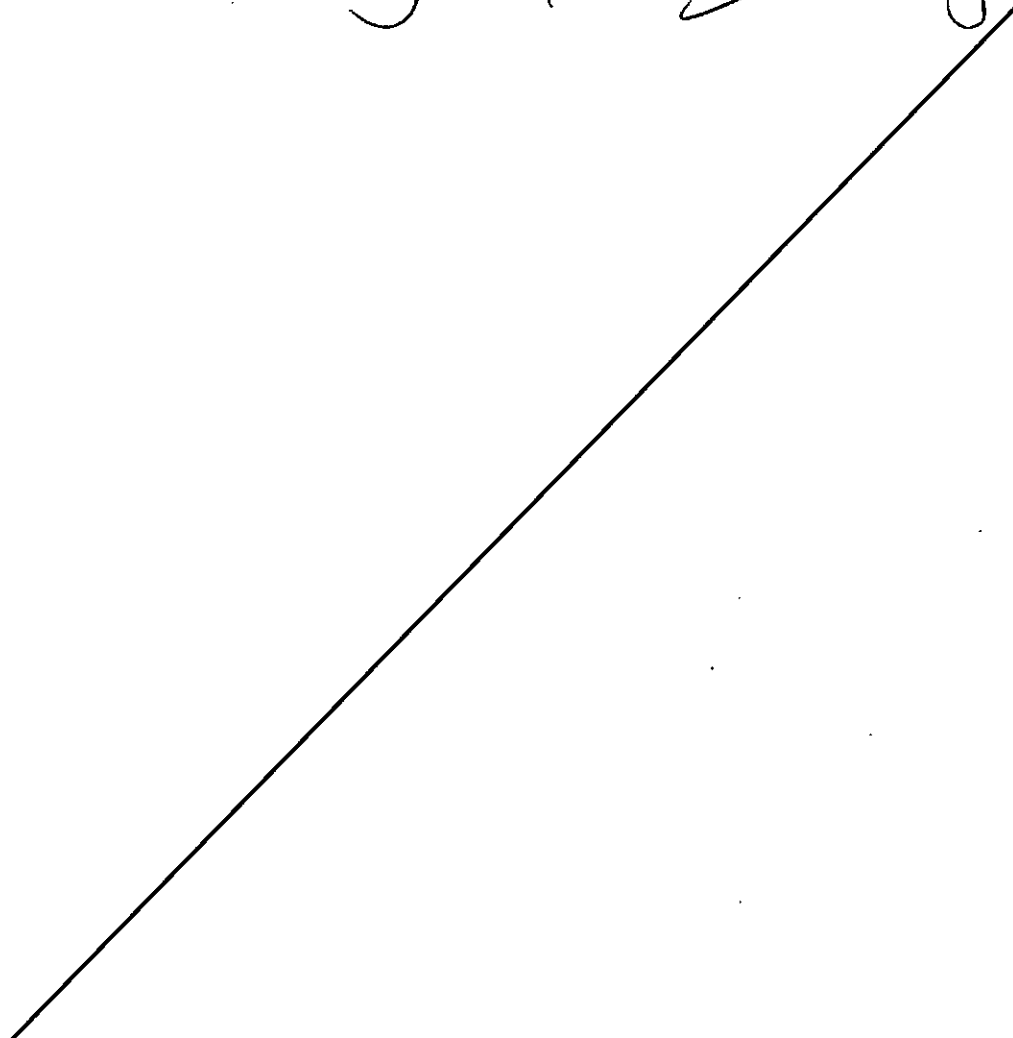
ficha
04
verso

CNM
112540.2.0164559-73

Guarulhos, 22 de abril de 2026.

público do imóvel. Valor Venal: R\$ 461.167,14.

Escrevente
Matheus Santiago de Carvalho





Valide aqui
este documento

Certifico e dou fé que esta certidão é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº **164559 (112540.2.0164559-73)**, 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, 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\$: 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

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



PEDIDO Nº 569467

1125403C3UY001099659SY265

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/ZNPN5-UJCN9C-SBYJT-Z5N4J>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

