



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: 112540.2.0123637-37**

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  
**123.637**

ficha  
**01**

**Guarulhos, 07 de maio de 2012.**

**ABERTURA DE MATRÍCULA** - Protocolo nº. 310.259, em 30/03/2012, reingresso em 02/05/2012. **IMÓVEL:** O apartamento sob nº 02, localizado no pavimento térreo do **Bloco "A"**, parte integrante do **"Condomínio Ecoone Araucárias"**, situado na Avenida Salgado Filho, esquina com a Rua São Geraldo, Vila Rio de Janeiro, perímetro urbano do Distrito e Município desta Comarca, possuindo uma área privativa de 81,640m<sup>2</sup>; área comum de 46,224m<sup>2</sup>, já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga localizada na garagem coletiva do Condomínio, perfazendo a área total de 127,864m<sup>2</sup>, correspondendo a um coeficiente de proporcionalidade de 0,0035871 e fração ideal de terreno de 34,970m<sup>2</sup>.

**INSCRIÇÃO CADASTRAL:** 083.85.51.0036.00.000 - (Área Maior).

**PROPRIETÁRIA:** ECOONE ARAUCÁRIAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Gomes de Carvalho, 1.327, 13º andar, conjunto 132, Vila Olímpia, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.591.138.0001-87.

**REGISTRO ANTERIOR:** Registro nº 02 da Matrícula nº 108.723, feito em 12/02/2009, na qual se encontra registrado sob nº 09, a Instituição e Especificação de Condomínio, estando a Convenção do Condomínio, registrada sob nº 3.369, no Livro 03-Registro Auxiliar, tudo deste Registro Imobiliário. Guarulhos, 07 de maio de 2012.

O Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

O Substituto do Oficial,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

**AV - 01. REMISSÃO HIPOTECA E CESSÃO FIDUCIÁRIA** - Protocolo nº. 310.259, em 30/03/2012, reingresso em 02/05/2012. Conforme registro nº 05 da Matrícula nº 108.723, a proprietária tornou-se devedora do **Banco Santander (Brasil) S/A**, CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42, para garantir a dívida no valor de R\$ 15.320.000,00, dando em garantia de **primeira, única e**

*segue no verso*



CNM: 112540.2.0123637-37

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YWGNT-ZUXQ7-69KD5-DJ6DL>

matrícula  
**123.637**

ficha  
**01**  
verso

**especial hipoteca**, dentre outras, o imóvel constante desta matrícula; e Conforme averbação nº 06 da Matrícula nº 108.723, a proprietária **cedeu fiduciariamente**, ao **Banco Santander (Brasil) S/A**, todos os direitos creditórios, resultantes de alienação fiduciária de fração ideal, dentre outras, o imóvel constante desta matrícula. Guarulhos, 07 de maio de 2012.

O Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

O Substituto do Oficial,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

**AV - 02. REQUERIMENTO** - Protocolo nº. 310.259, em 30/03/2012, reingresso em 02/05/2012. A presente Matrícula foi aberta a pedido da proprietária, em razão da mesma, ter promovido a Instituição do **Condomínio Ecoone Araucárias**, instruído pelo Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio, firmado em São Paulo, aos 21 de março de 2012. Guarulhos, 07 de maio de 2012.

O Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

O Substituto do Oficial,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

**AV - 03. TRANSPORTE** - Protocolo nº 311.773, em 27/04/2012. Nos termos da Instituição de Condomínio, registrada sob nº 09 e Aditivo averbado sob nº. 10 da matrícula nº. 108.723, procede-se esta averbação para constar o seguinte: I) consta que o empreendimento tem acesso pelo nº 2.948, da Avenida Salgado Filho e, II) alteração no contrato de hipoteca objeto da AV-01 desta matrícula, a saber: a) prazo total do financiamento: **23 meses**; data de início: **30/08/2010**; data da apuração da dívida/vencimento: **06/07/2012**; a1) Prazo para construção: **12 meses**; data de início: **30/08/2010**; data para conclusão da obra: **06/08/2011** e, a2) Prazo de carência: **11 meses**; data de início: **07/08/2011**; data de apuração da dívida/vencimento:

segue na ficha 02



**CNM: 112540.2.0123637-37**

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  
**123.637**

ficha  
**02**

**06/07/2012.** Guarulhos, 21 de maio de 2012.

**O Substituto do Oficial,**  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

**AV - 04. PRORROGAÇÃO DE HIPOTECA** - Protocolo nº 317.938, de 17/08/2012. Nos termos do 2º Aditivo Contratual, com força de escritura pública, firmado, na cidade de São Paulo, em 02 de julho de 2012, é feita a presente para constar através deste, as partes em comum acordo, promoveram a alteração dos prazos do financiamento, registrado sob nº 05, na matrícula nº 108.723 deste Registro, que passa a ter a seguinte redação: a) prazo total do financiamento: **28 meses**; data de início: **30/08/2010**; data da apuração da dívida/vencimento: **06/12/2012**; a1) Prazo para construção: **12 meses**; data de início: **30/08/2010**; data para conclusão da obra: **06/08/2011** e a2) Prazo de carência: **16 meses**; data de início: **07/08/2011**; data de apuração da dívida/vencimento: **06/12/2012**, ratificando todos os demais termos, cláusulas e demais condições estabelecidas no instrumento particular alterado, inclusive a garantia nele constituída, ficando o presente integrado para todos os fins e efeitos de direito. Guarulhos, 14 de setembro de 2012.

**Substituto Designado,**  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

**AV.05 / 123.637 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA**  
Em 23 de abril de 2014 - Protocolo 359.603 de 16/04/2014

Nos termos do instrumento particular firmado em 14 de janeiro de 2014, na cidade de São Paulo/SP, é feita a presente para constar que, conforme autorização expressa do credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, CNPJ/MF 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.035, e 2041, Vila Olímpia, São Paulo- SP, fica **cancelada a hipoteca** objeto da averbação número 01, bem como suas prorrogações averbadas sob nºs 03 e 04, tão somente com relação a este imóvel, considerando a quitação da dívida.

**Escrevente,**  (Ricardo Appolinário)

*segue no verso*

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YWGNT-ZUXQ7-69K5-DJ6DL>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital





Valide aqui  
este documento

**CNM: 112540.2.0123637-37**

matrícula	ficha
123.637	02

**CNS 11254-0**

**Substituto Designado,**  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

**AV.06 / 123.637 - INSCRIÇÃO CADASTRAL**

Em 23 de abril de 2014 - Protocolo 356.696 de 17/03/2014, reingresso em 16/04/2014

Nos termos do instrumento particular mencionado no R.09, e de conformidade com a certidão de valor venal 25266/2014, expedida em 30/01/2014, pela Secretaria de Finanças desta Municipalidade, é feita a presente para constar que o imóvel objeto desta matrícula acha-se cadastrado sob o número 083.85.51.0036.01.002.

**Escrevente,**  (Ricardo Appolinário)

**Substituto Designado,**  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

**AV.07 / 123.637 - ALTERAÇÃO DE NUMERAÇÃO**

Em 23 de abril de 2014 - Protocolo 356.696 de 17/03/2014, reingresso em 16/04/2014

Nos termos do instrumento particular mencionado no R.09, e de conformidade com a certidão de valor venal número 25266/2014, expedido pelo órgão competente da municipalidade local é feita a presente para constar que o empreendimento denominado **Condomínio Ecoone Araucárias**, da Avenida Salgado Filho, sem número, onde está localizado o imóvel objeto desta matrícula, atualmente é emplacado sob número **2.948**, da citada via pública.

**Escrevente,**  (Ricardo Appolinário)

**Substituto Designado,**  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

*segue na ficha 03*

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YWGT-ZUXQ7-69KD5-DJ6DL>



**CNM: 112540.2.0123637-37**

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  
**123.637**

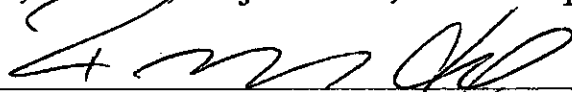
ficha  
**03**

**CNS 11254-0**

**AV.08 / 123.637 - ALTERAÇÃO DE SEDE**

Em 23 de abril de 2014 - Protocolo 356.696 de 17/03/2014, reingresso em 16/04/2014

Nos termos do instrumento particular mencionado no R-07 desta e de conformidade com a certidão simplificada expedida em 19 de março de 2014, pela Junta Comercial deste Estado, é lavrada a presente averbação para constar que a proprietária **ECOONE ARAUCÁRIAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, atualmente está sediada na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.581, 1º andar, conjunto 109, Vila Olímpia, em São Paulo/SP.

Escrevente,  (Ricardo Appolinário)

Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

**R.09 / 123.637 - COMPRA E VENDA**

Em 23 de abril de 2014 - Protocolo 356.696 de 17/03/2014, reingresso em 16/04/2014

Pelo instrumento particular firmado em 29 de janeiro de 2014, em São Paulo - SP, nos termos das Leis 4.380/1964 e 9.514/1997, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, a proprietária **ECOONE ARAUCÁRIAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$ 166.000,00, a **DANILO MARTINEZ NICOLAU DOS SANTOS**, brasileiro, técnico de eletricidade, RG 33.692.524-SSP/SP, CPF/MF 338.329.368-82, e sua mulher **MAISA CARVALHO SALLES MARTINEZ**, brasileira, do lar, RG 34.992.499-5-SSP/SP, CPF/MF 308.838.398-14, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados neste Município, na Rua Claudino Barbosa, 665, Apartamento 32 Bloco 2, Macedo. A vendedora apresentou as certidões fiscais exigidas pela Lei 8.212/1991. O pagamento deu-se do seguinte modo R\$ 11.280,66 com recursos próprios; R\$ 5.319,34 provenientes da conta vinculada do FGTS; R\$ 149.400,00 com recursos do financiamento. Valor Venal: R\$

*segue no verso*

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YWGNT-ZUXQ7-69KD5-DJ6DL>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui  
este documento

Protocolo: 562861 - Matrícula: 123637 - Pág.: 6 de 10

**CNM: 112540.2.0123637-37**

matrícula

**123.637**

ficha

**03**

verso

**CNS 11254-0**

68.094,15.

**Escrevente,**  (Ricardo Appolinário)

**Substituto Designado,**  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

**R.10 / 123.637 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

Em 23 de abril de 2014 - Protocolo 356.696 de 17/03/2014, reingresso em 16/04/2014

Pelo Instrumento Particular mencionado no R.09, os proprietários **DANILO MARTINEZ NICOLAU DOS SANTOS**, e sua mulher **MAISA CARVALHO SALLES MARTINEZ**, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, transferindo sua propriedade resolúvel à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL- CEF**, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, com sede Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília- DF, para garantia da dívida de R\$ 149.400,00, 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 28/02/2014. Juros: taxa nominal de 8,5101% a.a, e efetiva de 8,8500% a.a, sendo de R\$ 1.474,67 o valor total da primeira prestação. Juros reduzidos aplicáveis nos termos do contrato: nominal de 8,0000% a.a, e efetiva de 8,3000% a.a Origem dos recursos: SBPE. Prazo de carência de 60 dias para intimação em caso de inadimplência. Valor de avaliação do imóvel: R\$ 210.000,00. As partes subordinam-se às condições e cláusulas constantes do título.

**Escrevente,**  (Ricardo Appolinário)

**Substituto Designado,**  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

*segue na ficha 04*

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YWGN7-ZUXQ7-69KD5-DJ6DL>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





**CNM: 112540.2.0123637-37**

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
<b>123.637</b>	<b>04</b>


**CNS 11254-0**

**AV.11 / 123.637 - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**

Em 23 de abril de 2014 - Protocolo 356.696 de 17/03/2014, reingresso em 16/04/2014

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 29 de janeiro de 2014, em São Paulo/SP, com lastro na obrigação mencionada no registro anterior, a cédula de crédito imobiliário integral e cartular número 1.4444.0476420-0, série número 0114, no valor de R\$ 149.400,00.

Escrevente,  (Ricardo Appolinário)

Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)


**AV.12 / 123.637 - PENHORA**

Em 20 de junho de 2022 - Protocolo 507.135 de 14/06/2022.

Selo Digital: 112540331MG000534870GB228

Nos termos da certidão eletrônica datada de 13 de junho de 2022 (17:07:48), relativa ao auto ou termo da penhora de 08/03/2022, nos autos da Execução Civil 0028765-90.2020, da 6ª Vara Cível desta Comarca, movida por **CONDOMÍNIO ECOONE ARAUCÁRIAS**, CNPJ 15.480.708/0001-64, em face do devedor fiduciante **DANILO MARTINEZ NICOLAU DOS SANTOS**, CPF 338.329.368-82, e de **MAISA CARVALHO SALLES MARTINEZ**, CPF 308.838.398-14, faço constar que foram penhorados os direitos de devedor fiduciante, para garantir a execução no valor de R\$ 97.820,53, sendo nomeado depositário o executado **DANILO MARTINEZ NICOLAU DOS SANTOS**.

Escrevente  
Ricardo Tsuyoshi Hayasida



continua no verso



Valide aqui  
este documento

Protocolo: 562861 - Matrícula: 123637 - Pág.: 8 de 10

**CNM: 112540.2.0123637-37**

matrícula

**123.637**

ficha

**04**

verso

**112540.2.0123637-37**

**Guarulhos, 23 de setembro de 2025.**

**AV.13 / 123.637 - ESPECIALIDADE OBJETIVA**

Em 23 de setembro de 2025 - Protocolo 562.861 de 25/03/2025

Selo Digital: 112540331EQ001014411KY25D

Nos termos do requerimento mencionado na AV.15, 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 07115-000.**

Escrevente

Ricardo Appolinário

**AV.14 / 123.637 - CANCELAMENTO DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**

Em 23 de setembro de 2025 - Protocolo 562.861 de 25/03/2025.

Selo Digital: 112540331FD001014413DB252

Nos termos do requerimento mencionado na AV.15, instruído da autorização expressa da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, firmada em 11 de setembro de 2025, em Florianópolis/SC, é feita a presente averbação para constar que fica cancelada a Cédula de Crédito Imobiliário, averbada sob o número 11, em razão da consolidação da propriedade, a qual não foi objeto de transferência a terceiros, tendo sido extraviada, conforme declarado expressamente pela credora fiduciária.

Escrevente

Ricardo Appolinário

**AV.15 / 123.637 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**

Em 23 de setembro de 2025 - Protocolo 562.861 de 25/03/2025

Selo Digital: 112540331GD001014414JX25J

*continua na ficha 05*

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YWGNT-ZUXQ7-69KD5-DJ6DL>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



ONR



**CNM: 112540.2.0123637-37**

LIVRO N.º2 - 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  
**123.637**

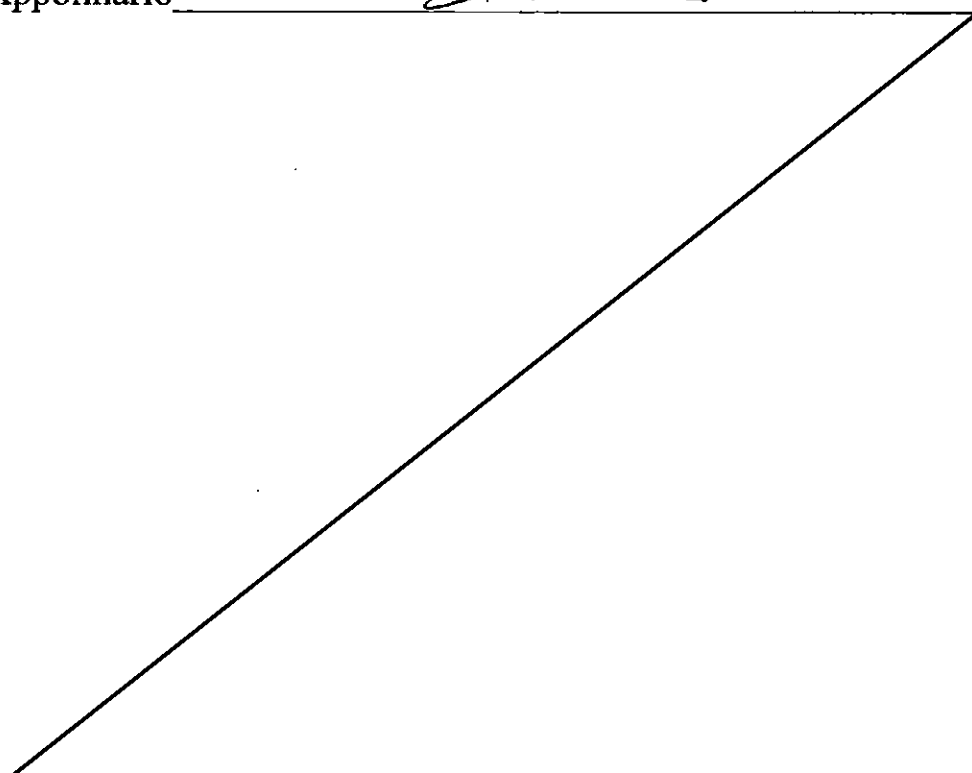
ficha  
**05**

CNM  
**112540.2.0123637-37**

**Guarulhos, 23 de setembro de 2025.**

Nos termos do requerimento de 14 de agosto de 2025, após intimação dos devedores fiduciantes **DANILO MARTINEZ NICOLAU DOS SANTOS**, e seu cônjuge **MAISA CARVALHO SALLES MARTINEZ**, 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\$ 210.000,00. Valor Venal R\$ 150.761,66.

Escrevente  
Ricardo Appolinário



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YWGNT-ZUXQ7-69KD5-DJ6DL>

V



Valide aqui  
este documento

Certifico e dou fé que esta certidão, composta de 10 página(s) é cópia autêntica da matrícula nº 123637, do Livro 02 - Registro Geral, desta Serventia. Certidão 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, sendo válida em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. NADA MAIS consta em relação ao imóvel da matrícula certificada. A presente cópia reprográfica foi extraída nos termos do § 1º, do artigo nº 19, da Lei 6.015/73, de 31/12/1973.

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ, Guarulhos, 23 de setembro de 2025.

AO OFICIAL	R\$: 44,20
AO ESTADO	R\$: 12,56
À SEC. FAZENDA	R\$: 8,60
AO SINOREG	R\$: 2,33
AO TR. JUSTIÇA	R\$: 3,03
AO MUNICIPIO	R\$: 2,21
AO MP	R\$: 2,12
TOTAL	R\$: 75,05

O imóvel objeto da presente certidão passou a pertencer a este Registro em 01/01/1977, sendo anteriormente a esta data de competência do 1º Registro Imobiliário local.

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



1125403C3BP001014412UM25C

PROTOCOLO: 562861

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, sendo que, na hipótese de utilização 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/YWGNT-ZUXQ7-69KD5-DJ6DL>