



Valide aqui este documento Protocolo: 578415 - Matrícula: 52030 - Pág.: 1 de 10

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: 112540.2.0052030-03

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

**2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS**

matrícula

52.030

ficha

01.

Guarulhos, 28 de junho de 19 84

IMÓVEL:- Uma vaga de garagem, localizada na área externa do Projeto Paulistano, situado à rua Helio Manzoni, 200, esquina com a Alameda Tutóia e Alameda Amélia, no Bairro de Gopouva, perímetro urbano deste município, com a área útil de - 9,9000ms2., área comum de 8,86ms2., área total de 18,26ms2., correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,0539,

PROPRIETÁRIA:- LENE-EMPREENDEIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na Capital do Estado, à rua Marconi, 53, 5º andar conjunto 53, inscrita no CGC/MF. nº 50.681.287/0001-30.

REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula nº 22.351, deste Cartório. Esc. Autº.

R-1. Em 28 de junho de 1.984.- Por instrumento particular - firmado em São Paulo, aos 22 de junho de 1.984, a proprietária vendeu o imóvel, pelo valor de CR\$2.000.000,00, a EDUARDO SIQUEIRA RARIZ, RG nº 9.515.296-SP., CPF nº 005.868.198-19, brasileiro, solteiro, maior, industriário, residente e domiciliado a rua Dr. João Batista Vasquez nº 43, aptº 12, Vila Sorocabana, nesta cidade; e MARIA DO CARMO SIQUEIRA, RG nº 16.333.962-SP., inscrita no CPF nº 024.751.228-11, brasileira solteira, maior, auxiliar contábil, residente e domiciliada na rua Dr. João Batista Vasquez nº 43, aptº 12, Vila Sorocabana, nesta cidade.- O esc. Autº.

R-2. Em 28 de junho de 1.984.- CREDORA:- CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF., por sua filial de São Paulo, à Avenida Paulista-1842, CGC nº 00.360.305.- DEVEDORES:- EDUARDO SIQUEIRA RARIZ e MARIA DO CARMO SIQUEIRA, já qualificados. TÍTULO:- Hipoteca.- FORMA DO TÍTULO:- Instrumento particular firmado em São Paulo, aos 22 de junho de 1.984.- VALOR:- CR\$2.000.000,00, que serão pagos na forma constante do título. OBJETO DA GARANTIA:- Em primeira, única e especial hipoteca, o imóvel supra-matriculado.- O Esc. Autº.

segue no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 578415 - Matrícula: 52030 - Pág.: 2 de 10

CNM: 112540.2.0052030-03

matrícula
52.030

ficha
01
verso

AV-3. Em 07 de janeiro de 1.987.- Conforme Pacto Antenupcial registrado sob o Nº 1.019, feito nesta data, no Lº 03, do Registro Auxiliar, desta Serventia, é feita a presente para - constar que, EDUARDO SIQUEIRA RARIZ, contraiu matrimônio com MARIA DO CARMO SIQUEIRA, passando esta a assinar-se MARIA DO CARMO SIQUEIRA RARIZ, tendo os mesmos adotado o regime da comunhão de bens.-

O Escrevente Autorizado

AV.- 4. Em 18 de setembro de 1.998.- Pôr Instrumento Particular de Autorização de Cancelamento de Hipoteca e outras Avenças, firmado em São Paulo - Capital, aos 14 de agosto de 1.998, foi autorizado o CANCELAMENTO da hipoteca registrada sob o n.º 02 nesta matrícula, em virtude de a credora haver recebido a totalidade de seu crédito.

O OFICIAL,

AV - 5. Em 09 de maio de 2000. Por escritura mencionada no R.6 desta, e Aviso Recibo nº 2256297/2000, expedido pela Municipalidade local, é feita a presente para constar que o imóvel, acha-se lançado pela mesma, sob a Inscrição de nº 083.60.29.0001.13.010 - (área maior).

O Escrevente Substituto do Oficial,

R - 06. Em 09 de maio de 2000. Pela escritura de 30 de setembro de 1998, lavrada no 3º Serviço Notarial desta Comarca, Livro 448, fls. 127/131, os proprietários EDUARDO SIQUEIRA RARIZ e sua mulher MARIA DO CARMO SIQUEIRA RARIZ, já qualificados, VENDERAM o imóvel, pelo preço de R\$ 4.464,00 (quatro mil, quatrocentos e sessenta e quatro reais), a MARIA NEUSA TORRANI, brasileira, solteira, maior, psicóloga, RG. nº 4.184.920-SSP/SP., CPF/MF nº 843.031.158/00, residente e domiciliada na Alameda Amélia, nº 20, apto. 33, 3º andar, Ed. Catanduva, Gopoúva, nesta Cidade.

Valor Venal: 3.125,7033

UFIR.

O Escrevente Substituto do Oficial,

segue na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JMUMS-ZK49C-DWX6Y-T6NFE>

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



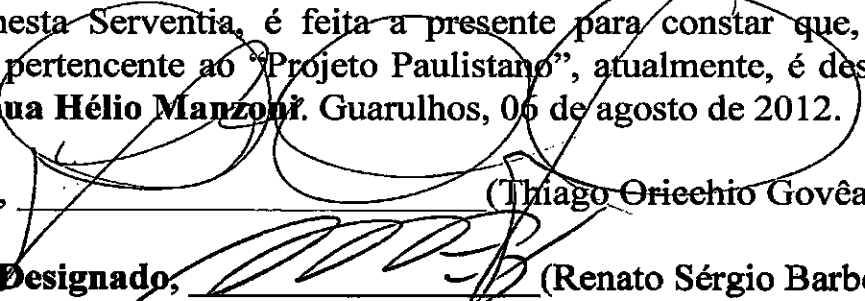
CNM: 112540.2.0052030-03

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
52.030

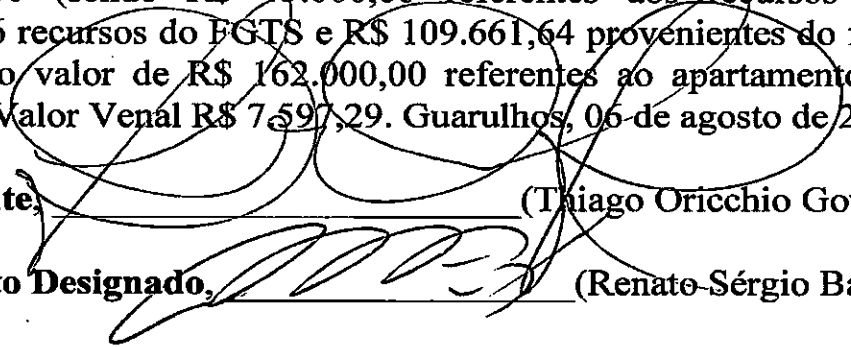
ficha
02

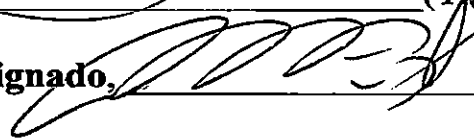
AV - 07. NUMERAÇÃO PREDIAL - Protocolo n.º 315.665, em 12/07/2012. Nos termos do Instrumento Particular citado no R-08 e pela Certidão de Valor Venal, n.º 8799/2012, extraída da "internet", em 23 de janeiro de 2012, já arquivada nesta Serventia, é feita a presente para constar que, o Edifício Catanduva, pertencente ao "Projeto Paulistano", atualmente, é designado sob n.º 296 da Rua Hélio Manzon. Guarulhos, 06 de agosto de 2012.

Escrevente,  (Thiago Oricchio Govêa de Freitas)

Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

R - 08. VENDA E COMPRA - Protocolo n.º 315.665, em 12/07/2012. Nos termos do Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei n.º 5.049, de 29 de junho de 1966, firmado em Guarulhos/SP, em 06 de junho de 2012, a proprietária MARIA NEUSA TORRANI, já qualificada, vendeu este imóvel a **HELIEL RAFALZIK**, brasileiro, técnico em eletrônica, portador do RG n.º 24.102.588-6 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 187.491.598-95, e sua mulher **VERÔNICA RODRIGUES RAFALZIK**, brasileira, inspetora de câmeras, portadora do RG n.º 26.350.474-8 SSP/SP, inscrita o CPF/MF sob n.º 160.528.668-02, residentes e domiciliados na Avenida Júlio Prestes, n.º 834, nesta cidade, pelo valor de R\$ 180.000,00 (sendo R\$ 45.000,00 referentes aos recursos próprios, R\$ 25.338,36 recursos do FGTS e R\$ 109.661,64 provenientes do financiamento, incluído o valor de R\$ 162.000,00 referentes ao apartamento matrícula n.º 52.029). Valor Venal R\$ 7.597,29. Guarulhos, 06 de agosto de 2012.

Escrevente,  (Thiago Oricchio Govêa de Freitas)

Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

R - 09. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Protocolo n.º 315.665, em
segue no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 578415 - Matrícula: 52030 - Pág.: 4 de 10

CNM: 112540.2.0052030-03

matrícula
52.030

ficha
02

verso

12/07/2012. Nos termos do Instrumento Particular citado no R-08 desta, este imóvel foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do artigo 22 da Lei n. 9.514/97, e transferida sua propriedade resolúvel a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede em Brasília/DF no Setor Bancário Sul, quadra 04, lote 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, com o escopo de garantia do financiamento concedido aos proprietários **HELIEL RAFALZIK** e sua mulher **VERÔNICA RODRIGUES RAFALZIK**, já qualificados, no valor de R\$ 109.661,64 a ser pago através de 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas em conformidade com o Sistema de Amortização Constante - SAC, nelas incluindo o principal, prêmio de seguro e taxa de juros anual de 8,6488% nominal e 9,00% efetiva, com vencimento da primeira prestação em 06 de julho de 2012, no valor de R\$ 1.160,32. Nos termos do § 2º do artigo 26 da lei n.º 9.514/97, o prazo de carência para a expedição de intimação é de 60 dias, contados do vencimento da prestação em atraso e, para efeitos do disposto no inciso VI, do artigo 24, do referido diploma legal, avaliam o imóvel em R\$ 160.000,00 (incluído o valor do apartamento matrícula 52.029) - Origem dos recursos: SBPE. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do referido título. Guarulhos, 06 de agosto de 2012.

Escrevente,

(Thiago Oricchio Govêa de Freitas)

Substituto Designado,

(Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV.10 / 52.030 - CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Em 24 de setembro de 2024 - Protocolo 551.571 de 04/09/2024, reingresso em 16/09/2024.

Selo Digital: 112540331BE000862411EV24V

Nos termos do instrumento particular firmado aos 13 de setembro de 2024, em Guarulhos - SP, é feita a presente para constar que, conforme autorização expressa da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, NIRE 53.500.000.381, já qualificada, fica **cancelado o registro da propriedade fiduciária** objeto do R.09, considerando a quitação da dívida, revertendo-se a

continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JMUMS-ZK49C-DWX6Y-T6NFE>

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: 578415 - Matrícula: 52030 - Pág.: 5 de 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JMUMS-ZK49C-DWX6Y-T6NFE>

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
52.030

ficha
03

CNM
112540.2.0052030-03

Guarulhos, 24 de setembro de 2024.

propriedade plena aos devedores fiduciantes.

Escrevente

Arthur Xavier Guedes da Costa

AV.11 / 52.030 - **SUPRIMENTO**

Em 24 de setembro de 2024 - Protocolo 551.572 de 04/09/2024, reingresso em 16/09/2024.

Selo Digital: 112540331YI000862414RI24N

Nos termos do requerimento firmado em 02 de setembro de 2024, em Guarulhos - SP, à vista do título que deu origem ao R.08, em cumprimento ao que dispõe a alínea "a", do inciso I, do art. 213, da Lei 6.015/73, é feita a presente para consignar que os proprietários **HELIÉL RAFALZIK** e **VERONICA RODRIGUES RAFALZIK** são casados desde 27 de fevereiro de 2010, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme certidão de casamento expedida em 02 de setembro de 2024, matrícula 122697 01 55 2010 2 00581 035 0144680 65, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 1º Subdistrito de Guarulhos - SP.

Escrevente

Arthur Xavier Guedes da Costa

Escrevente Substituto

Renato Sérgio Barbosa Freitas

R.12 / 52.030 - **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

Em 25 de setembro de 2024 - Protocolo 551.573 de 04/09/2024, reingresso em 16/09/2024.

Selo Digital: 112540321OL000863921TH241

Pelo Contrato de Empréstimo com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em

continua no verso

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: 578415 - Matrícula: 52030 - Pág.: 6 de 10

matricula
52.030

ficha
03

CNM
112540.2.0052030-03

Guarulhos, 25 de setembro de 2024.

Garantia de Bem Imóvel com Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário - CCI, número 10007360-3, nos termos da Lei 9.514/97, firmado em 02 de setembro de 2024, os proprietários **HELIÉL RAFALZIK**, cinegrafista, e seu cônjuge **VERONICA RODRIGUES RAFALZIK**, autônoma, residentes e domiciliados neste Município, na Alameda Amélia, 713, apartamento 33, bloco 03, Jardim Gopoúva, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, transferindo sua propriedade resolúvel à **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP**, CNPJ 18.282.093/0001-50, NIRE 43.300.055.990, com sede na Avenida Plínio Brasil Milano, 567, sala 1001, Auxiliadora, Porto Alegre - RS, para garantia da dívida de R\$ 81.225,28, que será paga no prazo de 90 meses em prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 02/11/2024, sendo de R\$ 1.592,31 o valor do encargo inicial. Prazo de carência de 30 dias para intimação em caso de inadimplência. Valor de avaliação do imóvel: R\$ 17.100,00. Integra, também, a presente garantia o imóvel objeto da matrícula 52.029. As partes subordinam-se às taxas de juros e demais encargos, condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente

Arthur Xavier Guedes da Costa

AV.13 / 52.030 - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Em 25 de setembro de 2024 - Protocolo 551.573 de 04/09/2024, reingresso em 16/09/2024.

Selo Digital: 112540331SY000863923DV24X

Nos termos do contrato mencionado no R.12, com lastro na obrigação mencionada no registro anterior e conforme disposto no § 5º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04, é feita a presente para constar que a credora **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP**, já qualificada, emitiu a Cédula de Crédito Imobiliário Integral e Escritural, número CHP 18995, série número 2024, tendo como instituição custodiante a **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP**, já qualificada.

continua na ficha 04

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JMUMS-ZK49C-DWX6Y-T6NFE>

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: 578415 - Matrícula: 52030 - Pág.: 7 de 10

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
52.030

ficha
04

CNM

112540.2.0052030-03

Guarulhos, 25 de setembro de 2024.

Escrevente

Arthur Xavier Guedes da Costa

AV.14 / 52.030 - ESPECIALIDADE OBJETIVA

Em 28 de setembro de 2026 - Protocolo 578.415 de 19/12/2025.

Selo Digital: 112540331IT001165354DH26L

O imóvel objeto desta matrícula: a) o Código de Endereçamento Postal - CEP do logradouro é **07092-070**; e, b) integra a circunscrição deste Registro desde **1º de janeiro de 1977**.

Escrevente

Matheus Santiago de Carvalho

AV.15 / 52.030 - ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL

Em 28 de setembro de 2026 - Protocolo 578.415 de 19/12/2025.

Selo Digital: 112540331GK001165356CL26N

Nos termos do requerimento mencionado na AV.18, e conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária, datada de 08 de julho de 2024, registrada sob o número 10521866, em 31 de agosto de 2024, pela Junta Comercial, Industrial e Serviços do Estado do Rio Grande do Sul, é feita a presente para constar que a custodiante **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP**, já qualificada, teve sua razão social alterada para **OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.**, com sede em Porto Alegre/RS, na Avenida Plínio Brasil Milano, 567, sala 1001, Auxiliadora.

Escrevente

Matheus Santiago de Carvalho

continua no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 578415 - Matrícula: 52030 - Pág.: 8 de 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JMUMS-ZK49C-DWX6Y-T6NFE>

matrícula
52.030

ficha
04

verso

CNM
112540.2.0052030-03

Guarulhos, 28 de setembro de 2026.

AV.16 / 52.029 - IDENTIFICAÇÃO DO CREDOR

Em 28 de setembro de 2026 - Protocolo 578.415 de 19/12/2025.

Selo Digital: 112540331RT001165357DC267

Nos termos do requerimento mencionado na AV.19, e conforme declaração firmada em 02 de dezembro de 2025, em Porto Alegre/RS, pela instituição custodiante **OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.**, já qualificada, a atual detentora do crédito representado pela Cédula de Crédito Imobiliário Integral e Escritural número CHP18995, série 2024, objeto da AV.13 retro, é **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, inscrita no CNPJ/MF 25.005.683/0001-09, NIRE 35300492307, com sede em São Paulo/SP, na Rua Cardeal Arcoverde, 2365, 11º andar, Pinheiros.

Escrevente

Matheus Santiago de Carvalho

AV.17/52.030 - CANCELAMENTO DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Em 28 de setembro de 2026 - Protocolo 578.415 de 19/12/2025.

Selo Digital: 112540331NV001165358JE261

Nos termos do requerimento mencionado na AV.19., instruído da autorização da credora fiduciária **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, já qualificada, fica cancelada a Cédula de Crédito Imobiliário Integral e Escritural, objeto da AV.13, a qual não foi transferida a terceiros.

Escrevente

Matheus Santiago de Carvalho

AV.18 / 52.030 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Em 28 de setembro de 2026 - Protocolo 578.415 de 19/12/2025

Selo Digital: 112540331KJ001165359MX26B

continua na ficha 05

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: 578415 - Matrícula: 52030 - Pág.: 9 de 10

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
52.030

ficha
05

CNM
112540.2.0052030-03

Guarulhos, 28 de setembro de 2026.

Nos termos do requerimento de 13 de agosto de 2026, em São Paulo/SP, após intimação dos devedores fiduciante **HELIEL RAFALZIK**, e **VERONICA RODRIGUES RAFALZIK**, já qualificados, tendo decorrido o prazo de quinze dias sem purgação da mora, nos termos dos artigos 26, § 7º, da Lei 9.514/97, FICA CONSOLIDADA A PROPRIEDADE em nome da credora fiduciária **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, já qualificada, que deverá observar o disposto no artigo 27, da referida Lei, quanto ao leilão público do imóvel. Valor atribuído: R\$ 17.100,00. Base de cálculo do ITBI: R\$ 17.100,00.

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 **52030 (112540.2.0052030-03)**, 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, 28 de setembro 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 578415

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



1125403C3OW001165349SE264

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/JMUMS-ZK49C-DWX6Y-T6NFE>