

matrícula
121.074ficha
01**Guarulhos, 24 de janeiro de 2012.**

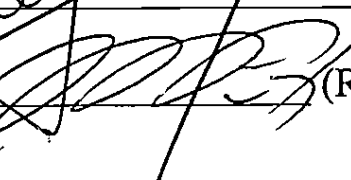
ABERTURA DE MATRÍCULA - Protocolo nº. 305.581, em 09/01/2012.
IMÓVEL: O apartamento nº 35 – Tipo “A”, localizado no 3º Pavimento do **Edifício Bem Estar (Torre 2)**, parte integrante do “**Condomínio Alegria**”, situado na Rua Nossa Senhora Mãe dos Homens, sob nº 542, com a Rua Antonio Gomes e esta com a Rua Jaiminho, no Jardim Dourado, Bairro de Vila Progresso, perímetro urbano do Distrito, Município e Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, possuindo a área privativa de 114,600m², área comum de 98,325m² (coberta de 72,739m² + descoberta de 25,586m²), já incluída a área correspondente a 02 vagas de garagem, localizadas na garagem coletiva, perfazendo a área total de 212,925m², correspondendo à fração ideal de 0,001342 do terreno, com área total edificada de 187,339m².

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 083.71.56.0922.00.000 - (Área Maior).

PROPRIETÁRIA: GAFISA S/A, com sede em São Paulo/SP, na Avenida das Nações Unidas, nº 8501 - 19º andar, Alto de Pinheiros, inscrita no CNPJ/MF sob nº 01.545.826/0001-07.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 108.255, na qual se encontra registrada a Especificação e Instituição de Condomínio, sob nº 19, estando a Convenção do Condomínio registrada sob nº 3.293, no Livro 03-Registro Auxiliar, tudo deste Registro Imobiliário. Guarulhos, 24 de janeiro de 2012.

O Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

O Substituto do Oficial,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV - 01. REMISSÃO - Protocolo nº. 305.581, em 09/01/2012. A) Conforme registro nº. 12 da Matrícula nº 108.255 deste Registro, a proprietária tornou-se devedora da **BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DTVM S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 02.201.501/0001-61, em garantia do principal de R\$ 600.000.000,00, dando em **Alienação Fiduciária**, o imóvel objeto dessa matrícula (juntamente com outros imóveis, incluindo o bloco 1C - Ed.

segue no verso

matrícula

121.074

ficha

01

verso

Felicidade), nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97; e B) Conforme registro nº. 04 feito aos 17/12/2009 na Matrícula nº. 108.255, por requerimento da proprietária e incorporadora GAFISA S/A., já qualificada, e Termo de Responsabilidade de Preservação de Área Verde Para Lote, sob nº 85371/2009, expedida aos 06/11/2009, pela Secretaria do Meio Ambiente - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - CESTEB, faço constar que no terreno onde foi construído o empreendimento existe uma **Área de Preservação Permanente (APP)**, a qual fecha um perímetro de **"Faixa Non Aedificandi"** de **6.040,57m²**. Guarulhos, 24 de janeiro de 2012.

O Escrevente, _____ (Ricardo Rodrigues)

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

AV - 02. REQUERIMENTO - Protocolo nº. 305.581, em 09/01/2012. A presente Matrícula foi aberta a pedido da proprietária, em razão da mesma ter promovido a Instituição Condominial - (Parcial) do Condomínio Alegria, instruído pelo Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio, firmado nesta Cidade, aos 22 de dezembro de 2011. Guarulhos, 24 de janeiro de 2012.

O Escrevente, _____ (Ricardo Rodrigues)

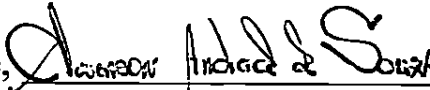
O Substituto do Oficial, _____ (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

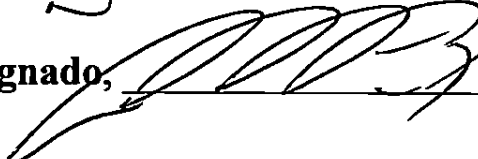
AV - 03. CANCELAMENTO - Protocolo nº. 324.782, em 06/12/2012. Nos termos do Instrumento Particular mencionado no R-04 desta e por autorização expressa da credora **BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DTVM S/A**, com sede na Avenida Presidente Wilson, nº 231, 11º andar, Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.201.501/0001-61, fica **cancelada a alienação fiduciária** mencionada na AV-01 desta matrícula, em virtude da

segue na ficha 02

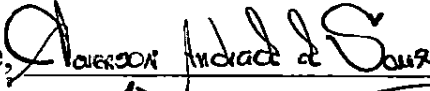
LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SPmatrícula
121.074ficha
02

credora fiduciária haver recebido a totalidade do crédito, tão somente com relação a este imóvel. Guarulhos, 27 de dezembro de 2012.

Escrevente,  (Cleverson Andrade de Souza)

Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

R - 04. VENDA E COMPRA - Protocolo n.º 324.782, em 06/12/2012. 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 na Cidade de São Paulo/SP, em 28 de setembro de 2012, a proprietária **GAFISA S/A**, já qualificada, representada por seus procuradores **Patricia Almeida Pina Moraes**, CPF/MF n.º 165.158.668-36 e **Fabio Cardoso Pirani**, CPF/MF n.º 168.784.158-61, vendeu este imóvel a **DENISE LACAVA PINHEIRO**, brasileira, procuradora municipal, e seu marido **VASNI DE FREITAS PINHEIRO**, brasileiro, comerciante, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, portadores das cédulas de identidade RG n.º 4.467.877-SSP/SP e RG n.º 128422877-SSP/SP, inscritos no CPF/MF sob n.ºs 034.052.588-63 e 042.248.808-90, respectivamente, residentes e domiciliados na Rua Santa Filomena, n.º 121, Vila Augusta, em Guarulhos/SP, pelo valor de R\$ 363.000,00, (sendo: R\$ 280.263,82 referentes aos recursos próprios e R\$ 82.736,18 provenientes do financiamento). A vendedora apresentou as certidões fiscais, exigidas pela Lei 8.212/91. Valor Venal: R\$ 6.054,16. (só terreno). Guarulhos, 27 de dezembro de 2012.

Escrevente,  (Cleverson Andrade de Souza)

Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

R - 05. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Protocolo n.º 324.782, em 06/12/2012. Nos termos do Instrumento Particular citado no R-04 desta, este

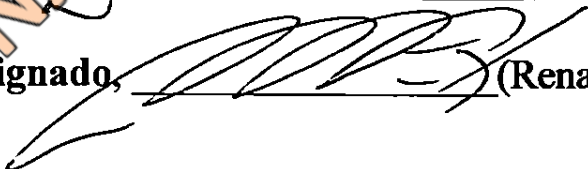
segue no verso

matrícula
121.074ficha
02

verso

imóvel foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do artigo 22 da Lei nº 9.514/97, e transferida sua propriedade resolúvel à **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, com sede em São Paulo/SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 – Torre Olavo Setubal, inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.701.190/0001-04, com o escopo de garantia do financiamento concedido aos proprietários **DENISE LACAVA PINHEIRO** e seu marido **VASNI DE FREITAS PINHEIRO**, já qualificados, no valor de R\$ 102.101,18, (sendo R\$ 82.736,18 com recursos do financiamento e R\$ 19.365,00 o valor total das despesas financiadas) que será pago através de 326 prestações mensais e consecutivas, calculadas em conformidade com o Sistema de Amortização Constante - SAC, nelas incluindo o principal, prêmio de seguro, estas as taxas de juros anual: efetiva de 11,5000%, nominal de 10,9349%, efetiva com benefício de 9,0000% e nominal com benefício de 8,6487% e as taxas de juros mensal: efetiva de 0,9112%, nominal de 0,9112%, efetiva com benefício de 0,7207% e nominal com benefício de 0,7207%, com vencimento da primeira prestação em 28 de outubro de 2012, no valor de R\$ 1.209,48, Enquadramento do Financiamento: SFH. Nos termos do § 2º do artigo 26 da lei nº 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\$ 363.000,00. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do referido título. Guarulhos, 27 de dezembro de 2012.

Escrevente,  (Cleverson Andrade de Souza)

Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV.06 / 121.074 - **INSCRIÇÃO CADASTRAL**

Em 25 de setembro de 2017 - Protocolo 422.832 de 12/09/2017.

Nos termos do instrumento particular mencionado no R.08, e conforme a certidão de valor venal 821598/2017, expedida em 22/09/2017, pela Secretaria de Finanças desta Municipalidade, é feita a presente para constar que o imóvel objeto desta matrícula acha-se cadastrado sob o número

segue na ficha 03

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL2º 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
121.074ficha
03**083.71.56.0922.04.018.****Escrevente,** (Thiago Oricchio Govêa de Freitas)**Escrevente Substituto,** (Álvaro César Capistrano)**AV.07 / 121.074 - CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE
FIDUCIÁRIA**

Em 25 de setembro de 2017 - Protocolo 422.832 de 12/09/2017.

Nos termos do instrumento particular mencionado no R.08, é feita a presente para constar que, conforme autorização expressa do credor ITAU UNIBANCO S/A, já qualificado, **fica cancelado o registro da propriedade fiduciária**, objeto do R.05 considerando a quitação da dívida, revertendo-se a propriedade plena aos devedores fiduciários.

Escrevente, (Thiago Oricchio Govêa de Freitas)**Escrevente Substituto,** (Álvaro César Capistrano)**R.08 / 121.074 - COMPRA E VENDA**

Em 25 de setembro de 2017 - Protocolo 422.832 de 12/09/2017.

Pelo instrumento particular número 073681230014255, firmado em 28 de agosto de 2017, em São Paulo - SP, nos termos das Leis 4.380/1964 e 9.514/1997, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, os proprietários **DENISE LACAVA PINHEIRO**, e seu cônjuge **VASNI DE FREITAS PINHEIRO**, já qualificados, venderam o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$ 550.000,00, a **NILVO BUZO JUNIOR**, brasileiro, diretor, RG 41.194.450-2-SSP/SP, CPF/MF 308.831.408-45, casada pelo regime da separação total de bens, na vigência da Lei 6.515/77, de acordo com o pacto antenupcial registrado sob nº 3.480, do Livro 03, deste Registro Imobiliário, com **ROSEANE ANDREZA MESSIAS DE SOUZA BUZO**, brasileira,

segue no verso

matrícula

121.074

ficha

03

verso

diretora, RG 44.887.000-SSP/SP, CPF/MF 373.093.278-02, residentes e domiciliadas neste Município, na Rua Araruna, 75, bloco D, apartamento 32, Jardim Bom Clima. O pagamento deu-se do seguinte modo R\$ 200.000,00 com recursos próprios; R\$ 350.000,00 com recursos do financiamento. Valor Venal: R\$ 300.719,91.

Escrevente, _____ (Thiago Oricchio Govêa de Freitas)

Escrevente Substituto, _____ (Álvaro César Capistrano)

R.09 / 121.074 - **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

Em 25 de setembro de 2017 - Protocolo 422.832 de 12/09/2017.

Pelo instrumento particular mencionado, o proprietário **NILVO BUZO JUNIOR**, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, transferindo sua propriedade resolúvel ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, CNPJ/MF 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235, Vila Olímpia, São Paulo- SP, para garantia da dívida de R\$ 350.000,00, 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 28/09/2017. Juros: taxa nominal de 10,9350% ao ano e efetiva de 11,50% ao ano, sendo de R\$ 3.964,65 o valor do encargo inicial. Taxa mensal nominal e efetiva de 0,91%. Juros bonificado - taxa nominal de 10,2085% ao ano e efetiva de 10,70% ao ano, sendo de R\$ o valor do encargo. Taxa mensal nominal e efetiva de 0,85%. Origem dos recursos: SBPE. Prazo de carência de 30 dias para intimação em caso de inadimplência. Valor de avaliação do imóvel: R\$ 555.000,00. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente, _____ (Thiago Oricchio Govêa de Freitas)

> Escrevente Substituto, _____ (Álvaro César Capistrano)

continua na ficha 04

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL2º 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

121.074

ficha

04

AV.10 / 121.074 - CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Em 12 de maio de 2022 - Protocolo 504.965 de 06/05/2022.

Selo Digital: 112540331FP000521240DH22P

Nos termos do instrumento particular firmado aos 14 de abril de 2022, em São Paulo/SP, é feita a presente para constar que, conforme autorização expressa do credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, NIRE 35.3.0033206-7, já qualificado, fica **cancelado o registro da propriedade fiduciária**, objeto do R.09 considerando a quitação da dívida, revertendo-se a propriedade plena ao devedor fiduciante.

Escrevente

Fernanda de Jesus Matarazzo Souza

R.11 / 121.074 - COMPRA E VENDA

Em 12 de maio de 2022 - Protocolo 504.963 de 06/05/2022.

Selo Digital: 112540321QY000521321XU22I

Pela escritura pública lavrada em 29 de abril de 2022, pelo 3º Tabelião de Notas desta Comarca, no Livro 1.439, às páginas 363/366, o proprietário **NILVO BUZO JUNIOR**, casado com ROSEANE ANDREZA MESSIAS DE SOUZA BUZO, residentes e domiciliados neste Município, na Rua Nossa Senhora Mãe dos Homens, 542, apartamento 35, torre 2, Vila Progresso, já qualificados, vendeu o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$ 444.442,82, a **MONIQUE VIANA NASCIMENTO DOS SANTOS**, brasileira, solteira, comerciante, RG 48.564.482-4-SSP/SP, CPF 428.084.428-31, residente e domiciliado em Guarujá/SP, na Travessa Projetada, 1, 29, Paecara, Vicente de Carvalho. O vendedor foi representado pela procuradora TALITA NUNES DE SOUSA, CPF 406.714.878-09. Valor Venal: R\$ 444.442,82.

Escrevente

Fernanda de Jesus Matarazzo Souza

continua no verso

matrícula
121.074ficha
04

verso

112540.2.0121074-63

Guarulhos, 17 de outubro de 2025.

AV.12 / 121.074 - ESPECIALIDADE OBJETIVA

Em 17 de outubro de 2025 - Protocolo 573.178 de 25/09/2025, reingresso em 10/10/2025.

Selo Digital: 112540331QT001024754XE25V

Nos termos do requerimento mencionado na AV.13, 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 07093-090.**

Escrevente

Aline Munhoz Martinez Lima

AV.13 / 121.074 - EXISTÊNCIA DE AÇÃO (ARTIGO 54, IV, LEI 13.097/2015)

Em 17 de outubro de 2025 - Protocolo 573.178 de 25/09/2025, reingresso em 10/10/2025.

Selo Digital: 112540331SH001024756LA25J

Nos termos do requerimento datado de 10 de outubro de 2025, em São Paulo/SP, e em cumprimento a decisão proferida em 24 de setembro de 2025, pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP, consigna-se a existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Títulos de Crédito oriunda do Processo 1011802-87.2020.8.26.0224, ajuizada por **RODRIGO GOTARDO DEROIDE**, CPF 229.571.268-85, em face de **NILVO BUZO JUNIOR**, CPF 308.831.408-45, distribuída em 14 de abril de 2020, sendo atribuído à causa o valor de R\$ 179.872,43, além de recurso de apelação provido nos Embargos de Terceiros, na qual foi reconhecida a fraude à execução praticada na venda. A presente averbação serve para dar publicidade a terceiros, nos termos do inciso IV, do artigo 54, da Lei 13.097/2015.

continua na ficha 05

matrícula
121.074

ficha
05

CNM
112540.2.0121074-63

Guarulhos, 17 de outubro de 2025.

Escrevente

Aline Munhoz Martinez Lima

AV.14 / 121.074 - PENHORA

Em 03 de julho de 2026 - Protocolo 588.664 de 24/06/2026.

Selo Digital: 112540331XX001131717YP26L

Nos termos da certidão eletrônica datada de 23 de junho de 2026, relativa a Certidão de Penhora de 30/04/2026, nos autos da Execução Civil 1011802-87.2020.8.26.0224, da 3ª Vara Cível desta Comarca, movida por **RODRIGO GOTARDO DEROIDE**, CPF 229.571.268-85, em face de **NILVO BUZO JUNIOR**, CPF 308.831.408-45 e, *a vista do reconhecimento de fraude à execução constante da AV.13*, o imóvel foi penhorado para garantir a execução no valor de R\$ 547.382,37, sendo nomeado depositário o executado **NILVO BUZO JUNIOR**, CPF 308.831.408-45.

Escrevente

Aline Galvão Santana

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documentação firmante pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital