Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/HP77U-5A5HF-QH7WN-7LEPR

Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

MATRÍCULA 153.157 | FICHA 001 | LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 19 de agosto de 2011.

IMÓVEL: CONJUNTO COMERCIAL nº. 2214A, localizado no 22º pavimento, da TORRE "I", Subcondomínio do Setor "A", integrante do Condomínio "ALPHA SQUARE", situado na Avenida Sagitário, nºs. 138, 198 e 278, esquina com a Avenida Alphaville, da Área B, do Quinhão II, do "Sítio Tamboré", no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa de 80,640m2, a área de uso comum de 74,102m2 (incluindo o direito de uso de 02 vagas de garagem indeterminadas com auxílio de manobrista/garagista), perfazendo a área total de 154,742m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0830% ou 0,000830 nas coisas de propriedade e uso comuns do condomínio.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº. 24453.21.92.0001.00.000.1 (em maior área).

PROPRIETÁRIA DO DOMÍNIO DIRETO: **UNIÃO FEDERAL**.

PROPRIETÁRIAS DO DOMÍNIO ÚTIL: 01) **SAGITÁRIO TORRES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº.08.931.558/0001-00; 02) **SAGITÁRIO CORPORATE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº.09.347.922/0001-44; 03) **SAGITÁRIO OFFICE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº.09.347.143/0001-49; e, 04) **SAGITÁRIO MALL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº.08.930.631/0001-11, todas com sede na Avenida Sagitário, nº. 138, Sítio Tamboré, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado.

REGISTROS ANTERIORES: R.15, feito em 13/06/2.008, R.21, feito em 19/06/2.009, R.22, feito em 05/08/2.009, na matrícula nº. 111.058, e, (**Instituição de Condomínio e Especificação Parcial, registrada sob o nº. 37, em 19/08/2.011, na citada matrícula nº. 111.058**), deste Registro de Imóveis.

O Oficial, Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira Oficial

Av.01/153.157, em 19 de agosto de 2.011.

Procede-se à presente averbação de transporte, para constar que: **a)** à vista da Av.10 e Av.20, feitas em 28/04/2.008 e 06/11/2.008, respectivamente, na matrícula nº. 111.058, deste Registro de Imóveis, conforme Certidão Autorizativa de Transferência-CAT, nº.000511368-72, datada de 20 de outubro de 2.008, expedida pela referida Secretaria, em substituição a Certidão Autorizativa de Transferência-CAT nº.000399676-03, expedida anteriormente em 11 de abril de 2.008, a qual foi utilizada por ocasião da formalização da compra e venda consubstanciada no registro nº. 15 da citada matrícula, o domínio útil do imóvel matriculado é cadastrado, em área maior, na referida Gerência Regional, sob o RIP. nº. 6213.0106484-00; e, **b)** à vista do R.24, feito em 18/02/2.010 na matrícula nº. 111.058, deste Registro de Imóveis, conforme Cédula de Crédito

(Continua no verso)

Valide aqui
a certidão.

MATRÍCULA 153.157 | FICHA 001 VERSO

Bancário nº 1011700920, firmada no Município e Comarca de São Paulo, Capital, aos 17 de setembro de 2009, e, Aditamento firmado no Município e Comarca de São Paulo, Capital, aos 02 de fevereiro de 2010, as proprietária, as empresas **SAGITÁRIO OFFICE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**; **SAGITÁRIO TORRES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**; **SAGITARIO CORPORATE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**; e, **SAGITÁRIO MALL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**., todas já qualificadas, deram em **HIPOTECA de 1º Grau** ao **BANCO ITAÚ S/A**, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Itaúsa, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrito no CNPJ/MF. sob nº 60.701.190/0001-04, no ato representado na forma constante do título, **o domínio útil do imóvel matriculado** (juntamente com outros), para garantia do crédito concedido pelo credor a devedora, **SAGITÁRIO OFFICE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA,** já qualificada, do valor de R$36.000.000,00, que se destinou à construção das 307 unidades autônomas localizadas na Torre I, integrante do Condomínio "Alpha Square", que foi executada de acordo com o projeto, plantas, e memorial descritivo que fazem parte integrante do referido empreendimento. A referida importância foi liberada de acordo com o cronograma de liberação de crédito mencionado no título, no prazo máximo de 90 dias para a liberação da primeira parcela, com prazo de carência de 06 meses, e prazo para amortização de 06 meses, a ser feita na forma constante da cédula, com a taxa de juros anual nominal de 9,8436%; efetiva de 10,30%; e, mensal efetiva de 0,8203%. A presente hipoteca abrange todas as acessões, construções, instalações e benfeitorias que venham a ser acrescidas no referido empreendimento. Comparecem ainda na cédula, na qualidade de intervenientes construtoras, às empresas, SAGITÁRIO OFFICE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA; SAGITARIO TORRES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA; SAGITÁRIO CORPORATE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA; e, SAGITÁRIO MALL EMPREENDIMENTO E IMOBILIÁRIO LTDA, todas já qualificadas; e, na qualidade de fiadora da devedora, ODEBRECHT REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 27º andar, Pinheiros, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 06.206.132/0001-50. Do título, constam outros termos, cláusulas e condições. Para efeito do artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro, os bens dados em garantia, foram avaliados em R$45.104.928,72 (sendo de R$5.480.393,97 para o terreno e R$39.624.534,75 para as edificações).

O Escrevente Autorizado, _____

José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

O Oficial, _____

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

R.02/153.157, em 19 de agosto de 2.011.
Pelo Instrumento Particular de Instituição e Especificação Parcial de Condomínio,
(Continua na ficha 002)

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/HP77U-5A5HF-QH7WN-7LEPR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui
a certidão.

Barueri, 19 de agosto de 2011.

firmado no Município e Comarca de Barueri, deste Estado, aos 27 de junho de 2.011, as co-proprietárias as co-proprietárias as empresas 01) **SAGITÁRIO TORRES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**; 02) **SAGITÁRIO CORPORATE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**; 03) **SAGITÁRIO OFFICE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**; e, 04) **SAGITÁRIO MALL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, todas já qualificadas, resolveram, de mútuo e comum acordo, tendo em vista as quotas partes ideais que são titulares no terreno e no empreendimento imobiliário denominado Condomínio **"ALPHA SQUARE"**, e com o escopo de por fim à comunhão sobre os imóveis de uso privativo do condomínio, fizeram, entre si, a atribuição das unidades autônomas do empreendimento, passando o **domínio útil do imóvel matriculado**, a pertencer, com exclusividade à empresa **SAGITÁRIO OFFICE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, já qualificada, atribuindo-se o valor de R$189.215,92.

O Escrevente Autorizado, José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

O Oficial, Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

Protocolo microfilme nº 320.722 Rolo 5.805

Av.03/153.157, em 13 de maio de 2013.
Procede-se à presente averbação de transporte, para constar: **a)** que à vista da Av.41 feita em 19/12/2011, na matrícula nº. 111.058, deste Registro de Imóveis, o credor, **BANCO ITAÚ S/A**, teve sua razão social alterada para **ITAÚ UNIBANCO S/A**., conforme se verifica da Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 30 de abril de 2009, registrada sob nº 32.451/10-6, em 19 de janeiro de 2010, na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP; e, **b)** que à vista da Av.534, feita em 13/05/2013, na matrícula nº. 111.058, deste Registro de Imóveis, da hipoteca consubstanciada no registro nº. 24, da citada matrícula, desta Serventia, **foi desligado o imóvel matriculado**, ficando, conseqüentemente, sem efeito à alínea "b" da Av.01 desta.

O Escrevente Autorizado, Sonia Maria Pelegrini Ribeiro
Escrevente Autorizada

O Oficial, Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

Protocolo microfilme nº 352.183 Rolo 6.225

Av.04/153.157, em 28 de março de 2.017
Pela escritura lavrada aos 06 de março de 2017, no 1º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos do Município e Comarca de Barueri, deste Estado, livro nº 895,

(Continua no verso)

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/HP77U-5A5HF-QH7WN-7LEPR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui
a certidão.

CNM 120576.2.0153157-94

MATRÍCULA 153.157 | FICHA 002 VERSO

páginas nºs 267 a 272, procede-se a presente averbação, para constar: **a)** que o imóvel matriculado é lançado atualmente e individualmente através da inscrição cadastral nº 24453.21.92.0001.01.277.2, conforme se verifica da Certidão nº 07168/2017i, datada de 24 de fevereiro de 2017, expedida pela Prefeitura do Município de Barueri, deste Estado; e, **b)** que o domínio útil do imóvel matriculado está cadastrado individualmente na Secretaria do Patrimônio da União, Superintendência do Patrimônio da União – São Paulo, sob o RIP nº 6213.0111890-77, nos termos da Certidão de Autorização para Transferência – CAT nº 002867864-86, expedida em 06 de março de 2017.

O Escrevente Autorizado, Dimas de Oliveira Escrevente Autorizado

R.05/153.157, em 28 de março de 2.017

Pela escritura mencionada na Av.04 desta, a proprietária, a empresa, **SAGITÁRIO OFFICE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, já qualifica, **VENDEU o domínio útil do imóvel matriculado**, pelo valor de R$300.160,00, a **FERNANDO GABRIEL TAFUR ESPINOZA**, peruano, contador, RNE nº V585617-A-CGPI/DIREX/DPF, CPF/MF nº 233.470.288-99, e sua mulher **CARLA JULIETA GRACIELA CORNEJO JIMENEZ**, peruana, advogada, RNE nº V645677-9-CGPI/DIREX/DPF, CPF/MF nº 234.086.578-66, casados desde 25 de outubro de 2008, nos termos da legislação do País Peru, residentes e domiciliados à Alameda Curitiba, nº 311, Alphaville Residencial 12, no Município e Comarca de Santana de Parnaíba, neste Estado. A presente transmissão, foi autorizada pela Secretaria do Patrimônio da União, Superintendência do Patrimônio da União – São Paulo, através da Certidão de Autorização para Transferência - CAT nº 002867864-86, expedida em 06 de março de 2017.

O Escrevente Autorizado, Dimas de Oliveira Escrevente Autorizado

Protocolo microfilme nº 423.909 Rolo 7.171

Av.06/153.157, em 07 de março de 2022.

Procede-se a presente averbação, nos termos do disposto na alínea "a", inciso I, do artigo 213 da Lei Federal nº 6.015/73, para constar que o empreendimento denominado "Alpha Square", objeto desta matrícula, situado no Quinhão II, do "Sítio Tamboré", localiza-se no **"Bairro Alphaville"**, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, nos termos da Lei Municipal nº 1.709, de 17 de abril de 2008 e Lei Estadual nº 4.954, de 27 de dezembro de 1985, alterada pela Lei Estadual nº 9.335, de 27 de dezembro de 1995.

O Escrevente Autorizado, Robson de Castro Escrevente Autorizado

(Continua na ficha 003)

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/HP77U-5A5HF-QH7WN-7LEPR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui
a certidão.

CNM 120576.2.0153157-94

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.057-6

MATRÍCULA	FICHA	
153.157	003	LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 07 de março de 2022.

Selo Digital nº 1205763E1000AV6M15315722L

R.07/153.157, em 07 de março de 2022.
Pela Cédula de Crédito Bancário nº 10171921100, emitida no Município e Comarca de São Paulo, Capital, aos 04 de fevereiro de 2022, os proprietários/emitentes/devedores, **FERNANDO GABRIEL TAFUR ESPINOZA**, e sua mulher **CARLA JULIETA GRACIELA CORNEJO JIMENEZ**, já qualificados, **deram em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, na forma estabelecida pelo artigo 22 e seguintes da Lei Federal nº 9.514/97, em favor do credor, **ITAÚ UNIBANCO S/A**, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setúbal, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrito no CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04, registrado sob o NIRE nº 35300023978, na JUCESP – Junta Comercial do Estado de São Paulo, **o domínio útil do imóvel matriculado**, para garantia do crédito concedido pelo credor, aos emitentes, do valor total de R$339.643,06 (sendo o valor de R$325.080,00, a ser liberado pelo empréstimo aos emitentes, o valor de R$3.420,00, destinado ao pagamento da tarifa de avaliação de bens recebidos em garantia; e, o valor de R$11.143,06, é destinado ao pagamento do IOF), cuja dívida será paga por meio de 180 parcelas mensais e consecutivas, no valor de R$6.858,32 cada uma, vencendo-se a primeira 30 dias após a data de liberação dos recursos, e a última em 04/05/2037, com a taxa de juros anual efetiva de 19,0500% e nominal de 17,5646%; e mensal efetiva de 1,4637% e nominal de 1,4637%, de responsabilidade dos devedores emitentes, ora mencionados. Do título, constam outros termos, cláusulas e condições. Para os fins previstos no parágrafo 2º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, consta que o prazo de carência para efeito de intimação dos devedores fiduciantes é de 30 dias; e, para fins do leilão extrajudicial, o valor do domínio útil do imóvel é de R$659.000,00.

O Escrevente Autorizado, *Robson de Castro*
Escrevente Autorizado

Protocolo microfilme nº 535.013 Rolo 8.376

Selo Digital nº 1205763210000R7M15315722Q

Av.08/153.157, em 06 de junho de 2023.
Pelo requerimento subscrito aos 31 de março de 2023, no Município e Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, acompanhado da guia do ITBI cujo código de autenticidade é o de nº 370S.6150.1464.3146111-I, do seu comprovante de pagamento, e do comprovante de confirmação do pagamento cujo código do CIP é o de nº 609Q.8245.2014.0182812-E, junto ao sitio da Municipalidade de Barueri, deste Estado, referente ao imposto ITBI, e, ainda das certidões datadas de 28 de março de 2023, cujos documentos foram extraídos do sistema de registro eletrônico de imóveis – ONR – Módulo: "SEIC – Intimações e Consolidação, no protocolo online nº IN00914367C, e

(Continua no verso)

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/HP77U-5A5HF-QH7WN-7LEPR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui
a certidão.

CNM 120576.2.0153157-94

MATRÍCULA 153.157 | FICHA 003 VERSO

prenotados sob o nº 562.210, neste Registro de Imóveis, dos quais constam que os devedores fiduciantes, **FERNANDO GABRIEL TAFUR ESPINOZA**, e sua mulher **CARLA JULIETA GRACIELA CORNEJO JIMENEZ**, já qualificados, não efetuaram o depósito para purgar a mora, oriunda da garantia real constituída, pela Cédula de Crédito Bancário nº 10171921100, emitida no Município e Comarca de São Paulo, Capital, aos 04 de fevereiro de 2022, registrada sob nº 07, nesta matrícula, ficando assim autorizada à presente averbação, para constar que a propriedade do domínio útil do imóvel matriculado, **FICA CONSOLIDADA**, em nome do credor fiduciário, **ITAÚ UNIBANCO S/A**, já qualificado. Foi atribuído a consolidação, o valor de R$659.000,00. A presente consolidação, foi autorizada pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União – Superintendência do Patrimônio da União – São Paulo, Ministério da Economia, através da Certidão de Autorização para Transferência – CAT – nº 005564976-94, emitida aos 28 de abril de 2023.

O Escrevente Autorizado, _____

Luiz Antonio de Freitas Bassan
Substituto

Protocolo microfilme nº 562.210 Rolo 8.686

Selo Digital nº 120576331000AV8M153157233

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/HP77U-5A5HF-QH7WN-7LEPR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui
a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/HP77U-5A5HF-QH7WN-7LEPR

OFICIAL DE Registro de Imóveis TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE BARUERI

Comarca de Barueri
Estado de São Paulo
Brasil

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TITULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE BARUERI - ESTADO DE SÃO PAULO - Alameda Araquaia, 190 - Alphaville - Barueri/SP.
BEL. CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA - OFICIAL
PEDIDO Nº 0483251 - DATA DO PEDIDO : 10/10/2023

Certifico que o imóvel objeto desta matrícula tem sua situação com referência a(s) ALIENAÇÃO(ÕES) E CONSTITUIÇÃO(ÕES) DE ÔNUS REAIS, bem como CITAÇÃO(ÕES) em AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, até a data de 09 de outubro de 2023, integralmente noticiados na presente cópia. Certifico ainda, que a presente certidão é reprodução autêntica e fiel da ficha que se refere (Matrícula Nº0153157) nos termos do parágrafo primeiro do artigo nº 19, da Lei Federal nº 6.015/73, foi extraída sob forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP - Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.
O Município de Barueri integrou o 10º Registro de Imóveis de São Paulo, no período de 07/10/1939 a 07/12/1964 e atualmente integra-se a este Registro de Imóveis de Barueri - SP.

O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 (TRINTA) DIAS, CONTADOS DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO. Item 15, letra "C" do provimento 58/89 - Normas da Corregedoria Geral da Justiça. (este prazo de validade é exclusivamente para efeitos notariais).

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo Digital
1205763C3153157C11485123N

Ao Oficial.: R$ 40,91
Ao Estado..: R$ *11,63
À Sec. Faz.: R$ *7,96
Ao Reg.Civil R$ *2,15
Ao Trib.Just R$ *2,81
Ao Min.Púb. R$ *1,96
Ao Município R$ *0,82
Total.....: R$ 68,24
SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 11:48:54 horas do dia 10/10/2023
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "C").
GUIA : 194\2023
Código de controle de certidão :
Pedido Nº 483251
15315710102023

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado