



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL  
Valide aqui a certidão.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Diadema - SP

CNS do CNJ nº 11980-0

CNM:119800.2.0063117-69

Diadema, 08 de fevereiro de 2018

matrícula

63.117

ficha

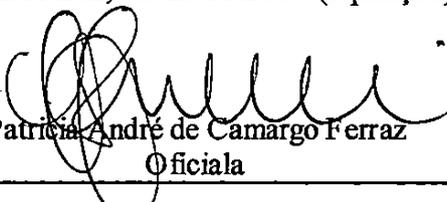
01

**IMÓVEL:** APARTAMENTO Nº 145 (cento e quarenta e cinco) localizado no 14º pavimento, da Torre 02, do "ENCONTRO IMIGRANTES", na Rua Bandeirantes, nº 239, Vila Conceição, neste distrito, município e comarca, com área privativa de 55,250m<sup>2</sup>, a área comum de 37,730m<sup>2</sup> (22,047m<sup>2</sup> coberta + 15,683m<sup>2</sup> descoberta), e a área total de 92,980m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal de 0,001739 no terreno do condomínio, e o direito de uso de 01 (uma) vaga indeterminada na garagem coletiva.

**CONTRIBUINTE:** 2005419800.

**PROPRIETÁRIA:** PLANO PITANGUI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, inscrita no CNPJ(MF) nº 10.970.463/0001-30, com sede na Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo, nº 555, 1º andar, sala 1.001, parte, Vila Leopoldina, São Paulo-SP.

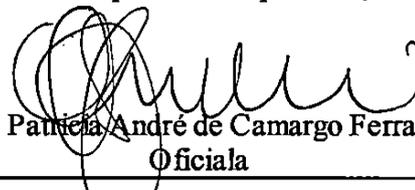
**REGISTROS ANTERIORES:** R.02/53.242, de 21.03.2014 (aquisição), e R.15/53.242, de 08/02/2018 (especificação), deste Registro.

  
Patrícia André de Camargo Ferraz  
Oficiala

**AV.01** – Em 08 de fevereiro de 2018.

Averba-se que, conforme AV.07/53.242, de 16.05.2014, o empreendimento denominado "ENCONTRO IMIGRANTES", ao qual pertence o imóvel desta matrícula, está submetido ao regime da "AFETAÇÃO", pelo qual o terreno do condomínio e as respectivas acessões, constituem patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes, conforme o disposto no art. 31-A, da Lei nº 4.591, de 16.12.1964.

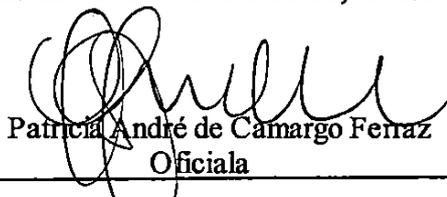
  
Cristiane Ramos da Cruz  
Escrevente

  
Patrícia André de Camargo Ferraz  
Oficiala

**AV.02** – Em 08 de fevereiro de 2018.

Averba-se que, conforme R.10/53.242, de 08.05.2015, o imóvel encontra-se **hipotecado** à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ(MF) sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília-DF, para garantia de um financiamento no valor de R\$ 100.427.728,03 (cem milhões quatrocentos e vinte e sete mil setecentos e vinte e oito reais e três centavos), com taxa de juros nominal de 9,8435% a.a., correspondente à taxa efetiva de 10,3001% a.a., com as demais cláusulas e condições constantes do título.

  
Cristiane Ramos da Cruz  
Escrevente

  
Patrícia André de Camargo Ferraz  
Oficiala

**AV.03** – Em 18 de dezembro de 2018.

Continua no verso.

Continua na página 02



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL  
Valide aqui a certidão.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Comarca de Diadema - SP

CNM:119800.2.0063117-69

matrícula

63.117

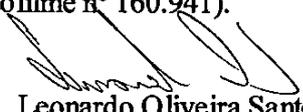
ficha

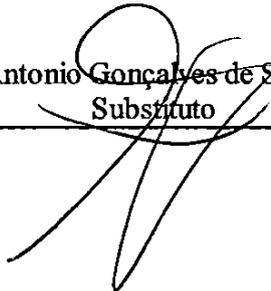
01

verso

Ref. prenotação nº 160.941, de 05 de dezembro de 2018.

**CONTRIBUINTE:** Averba-se, nos termos do Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças - Contrato nº 10141976002, com força de escritura pública, firmado em São Paulo-SP, em 08 de agosto de 2018, que o imóvel é atualmente lançado pelo contribuinte nº 2005455600, conforme Certidão de Valor Venal do Imóvel nº 2018120516352701, expedida em 05 de dezembro de 2018, pelo Município de Diadema. (Microfilme nº 160.941).

  
Leonardo Oliveira Santos  
Escrevente

  
Antonio Gonçalves de Sousa  
Substituto

AV.04 – Em 18 de dezembro de 2018.

Ref. prenotação nº 160.941, de 05 de dezembro de 2018.

**CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** Averba-se, nos termos do instrumento particular mencionado na averbação anterior, o DESLIGAMENTO do imóvel da hipoteca objeto do R.10/53.242, mencionada na AV.02 supra, conforme autorização da credora, constante da cláusula quadragésima oitava, do referido instrumento. (Microfilme nº 160.941).

  
Leonardo Oliveira Santos  
Escrevente

  
Antonio Gonçalves de Sousa  
Substituto

R.05 – Em 18 de dezembro de 2018.

Ref. prenotação nº 160.941, de 05 de dezembro de 2018.

**VENDA E COMPRA:** Conforme instrumento particular mencionado na AV.03 supra, a proprietária VENDEU o imóvel, pelo valor de R\$ 305.213,06 (trezentos e cinco mil duzentos e treze reais e seis centavos), a ADEILSON PEREIRA DA SILVA, RG nº 45.877.684-1-SSP/SP, CPF(MF) nº 336.766.698-00, auxiliar de controle de qualidade, e ALBA POLIANA DA SILVA SANTOS, RG nº 38.683.779-X-SSP/SP, CPF(MF) nº 024.564.734-18, assistente de vendas, brasileiros, solteiros, maiores, conviventes em união estável entre si, residentes e domiciliados na Rua Conde Moreira Lima, nº 04, C. 05, Parque Jabaquara, São Paulo-SP, sendo que do valor acima, o de R\$ 38.968,14 (trinta e oito mil novecentos e sessenta e oito reais e quatorze centavos) corresponde à utilização dos recursos da conta vinculada ao FGTS dos compradores. Está arquivada nesta Serventia Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União nº 2A3D.B882.96F3.6AA3, emitida em 08.10.2018, a qual abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" a "d" do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212 de 24.07.1991. Consta do título que os adquirentes declaram-se cientes de que não poderão negociar o imóvel pelo prazo de 03 (três) anos a contar da data do título, se a negociação for feita também com recursos do FGTS. Valor Venal: R\$ 191.242,40. Valor Venal base de cálculo do

Continua na ficha 02

Continua na página 03



Validade aqui a certidão.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Comarca de Diadema - SP  
CNS do CNJ nº 11980-0  
CNM:119800.2.0063117-69

matrícula

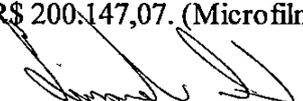
63.117

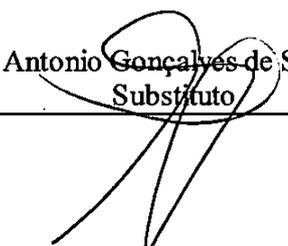
ficha

02

Diadema, 18 de dezembro de 2018

ITBI: R\$ 200.147,07. (Microfilme nº 160.941).

  
Leonardo Oliveira Santos  
Escrevente

  
Antonio Gonçalves de Sousa  
Substituto

R.06 – Em 18 de dezembro de 2018.

Ref. prenotação nº 160.941, de 05 de dezembro de 2018.

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Conforme instrumento particular mencionado na AV.03 supra, os proprietários ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE o imóvel ao ITAÚ UNIBANCO S/A, inscrito no CNPJ(MF) sob nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100 - Torre Olavo Setúbal, São Paulo-SP, para garantia de uma dívida no valor total de R\$ 217.002,20 (duzentos e dezessete mil dois reais e vinte centavos), sendo R\$ 213.702,20 (duzentos e treze mil setecentos e dois reais e vinte centavos) destinados ao pagamento do preço de venda e compra e R\$ 3.300,00 (três mil e trezentos reais) às despesas acessórias, a ser amortizada em 360 (trezentos e sessenta) meses, pelo SAC - Sistema de Amortização Constante, com prestação mensal inicial no valor total estimado de R\$ 2.231,56 (dois mil duzentos e trinta e um reais e cinquenta e seis centavos), vencendo-se a primeira em 08 de setembro de 2018, com as taxas anuais de juros: efetiva de 8,8000% e nominal de 8,4638% e a taxa efetiva e nominal de juros mensal de 0,7053%, sendo que o saldo devedor do financiamento será reajustado mensalmente, antes da incidência dos juros e da amortização, na data de vencimento das prestações mensais ou da eventual liquidação/amortização extraordinária, mediante aplicação de percentual utilizado para a remuneração básica dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), que tenham data de aniversário no mesmo dia da assinatura do instrumento, constando do título outras cláusulas e condições. Valor de avaliação do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 272.000,00. (Microfilme nº 160.941).

  
Leonardo Oliveira Santos  
Escrevente

  
Antonio Gonçalves de Sousa  
Substituto

AV.07 – Em 08 de setembro de 2023 .

Ref. prenotação nº 179.422, de 04 de outubro de 2021 .

**CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Conforme Requerimentos firmados pelo credor fiduciário, em Barueri-SP, respectivamente em 28 de setembro de 2021 e 18 de agosto de 2023, em face do inadimplemento dos devedores fiduciários, ADEILSON PEREIRA DA SILVA e ALBA POLIANA DA SILVA SANTOS, qualificados, que, intimados para pagamento e constituídos em mora, deixaram transcorrer o prazo legal sem purgá-la, averba-se a **CONSOLIDAÇÃO** da propriedade fiduciária do imóvel objeto desta matrícula em favor do ITAÚ UNIBANCO S/A, NIRE 35300023978, qualificado, na forma do §7º, art. 26, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, para o qual foi atribuído o valor de R\$

Continua no verso.

Continua na página 04

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8RUPIT-6X72F-XR9EX-24H49>



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL  
Valide aqui a certidão.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Comarca de Diadema - SP

CNM:119800.2.0063117-69

matrícula  
**63.117**

ficha  
**02**  
verso

**272.000,00 (duzentos e setenta e dois mil reais).** Valor Venal: R\$ 238.100,44. Valor Venal base de cálculo do ITBI: R\$ 249.813,54. (Microfilme nº 179.422).

Selo digital 1198003310179422AL6XM6238

Patrícia Alves de Oliveira  
Escrivente

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8RUPT-6X72F-XR9EX-24H49>



Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

Continua na página 05



Valide aqui  
a certidão.

MATRÍCULA

63117

**PATRICIA ANDRÉ DE CAMARGO FERRAZ**, Oficiala de Registro de Imóveis de Diadema, **CERTIFICA**, nos termos do art. 19, Parágrafo 1º, da Lei Federal nº 6.015, de 31.12.73, que a presente certidão é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel, com respeito a **ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E PRENOTAÇÕES**, até a data de 06/09/2023, inexistindo qualquer registro de citação de ações reais e pessoais reipersecutórias em relação ao imóvel, exceto se constante dos atos praticados e noticiados na presente certidão. É o que tem a certificar, conforme pedido feito. O referido é verdade e dou fê. Serve como certidão de **FILIAÇÃO VINTENÁRIA**, no caso do registro anterior constante do preâmbulo ter sido lavrado há mais de vinte anos, nos termos do Prov. CGJ 20/93. A Comarca de Diadema foi desmembrada da Comarca de São Bernardo do Campo e instalada em 08.12.1967. Diadema, data e hora abaixo indicadas.

Ao Serventuário..... R\$ 34,73  
Ao Estado ..... R\$ 9,87  
A Cart. Serv. .... R\$ 6,76  
Ao Reg. Civil ..... R\$ 1,83  
Ao Trib. de Jus. .... R\$ 2,38  
Ao M.P.....R\$ 1,67  
Ao ISS.....R\$ 0,69  
TOTAL ..... R\$ 57,93

Certidão expedida às 14:58 horas do dia 11/09/2023.

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 15, "c").

Protocolo nº.179.422

SELOS E CONTRIBUIÇÕES  
RECOLHIDOS POR VERBA.

Selo Digital: 1198003C301794227MJZMS23Z



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

**As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma <https://www.registrodeimoveis.org.br>, sem intermediários e sem custos adicionais.**

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8RUPT-6X72F-XR9EX-24H49>