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: 112540.2.0143826-95

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	*ficha*	
143.826	**01**	**Guarulhos, 23 de março de 2016.**

IMÓVEL: Apartamento **1405,** da **Torre B - Jasmin,** localizado no 14º pavimento do empreendimento denominado **"Condomínio Parque Ventura Premium Clube"**, situado na Avenida Bartholomeu de Carlos, número 675, e Rua "B", no Bairro do Picanço, perímetro urbano deste distrito, Município e Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, com a área privativa total de 68,010m2, área de uso comum de 56,071m2, (nesta incluída a área referente a 01 vaga indeterminada na garagem coletiva do empreendimento), área total da unidade de 124,081m2 coeficiente de proporcionalidade de 0,0016647, fração ideal de terreno de 18,257m2.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 083.75.03.0520.00.000 (área maior).

PROPRIETÁRIA: ARES DA PRAÇA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, CNPJ/MF 10.429.687/0001-39, com sede na Alameda Jauaperi, 299, Moema, em São Paulo-SP.

REGISTRO ANTERIOR: AV.07 da matrícula número 81.969, e AV.05 da matrícula número 104.055, feitas em 16 de janeiro de 2009, fusionadas na matrícula número 122.569, posteriormente desmembrada, originando a matrícula número 122.572, abertas em 05 de março de 2012, na qual se encontra registrada sob número 19 a instituição e especificação do condomínio, estando a convenção do condomínio registrada sob número 3.887, no Livro 03 - Registro Auxiliar, tudo deste Oficial de Registro de Imóveis. Guarulhos, 23 de março de 2016.

Escrevente, _____(Carlos Alexandre Gonçalves Piza)

Substituto Designado, _____(Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV.01 / 143.826 - **REMISSÃO**
Em 23 de março de 2016 - Protocolo 396.135 de 04/03/2016, reingresso em 14/03/2016.

I) Conforme AV.01 da matrícula 122.572, feita em 05/03/2012, existe uma

segue no verso

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 096637ed-fb69-4c3d-bf78-30ebba9d8787

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 22/01/2024 11:15

Certidão emitida pelo SREI

Serviço de Atendimento

www.registradores.onr.org.br

CNM: 112540.2.0143826-95

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 096637ed-fb69-4c3d-bf78-30ebba9d8787

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 22/01/2024 11:15
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
saec
.onr

matrícula 143.826 | ficha 01 verso

área verde que atende à Área de Preservação Permanente e Área Permeável Municipal conforme itens 2.2 e 2.3 das Diretrizes Urbanísticas 638/2011L, com área de 3.868,65m2 (três mil, oitocentos e sessenta e oito metros e sessenta e cinco decímetros quadrados), devidamente descrita e caracterizada na citada averbação;

II) Conforme AV.08 da matrícula 122.572, feita em 20/06/2013, a proprietária e incorporadora ARES DA PRAÇA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA **submeteu** o empreendimento denominado "CONDOMÍNIO PARQUE VENTURA PREMIUM CLUBE" ao **Regime de Afetação**, previsto nos artigos 31A a 31F da Lei 4.591/64, incluídos pela Lei 10.931/04, pelo qual o terreno e acessões objeto da incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da incorporadora, constituindo patrimônio de afetação, destinado a consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

Escrevente, _____ (Carlos Alexandre Gonçalves Piza)

Substituto Designado, _____ (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV.02 / 143.826 - **TRANSPORTE**
Em 23 de março de 2016 - Protocolo 396.135 de 04/03/2016, reingresso em 14/03/2016.

Conforme R.12 da matrícula 122.572, feito em 04/02/2016, a proprietária ARES DA PRAÇA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, já qualificada, **INSTITUIU**, sobre o imóvel matriculado, em favor de SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE GUARULHOS – SAAE, com sede nesta Cidade, na Avenida Tiradentes, nº 3.198, Bom Clima, CNPJ/MF 49.101.280/0001-13, **SERVIDÃO ADMINISTRATIVA** com área de 569,58m², à qual foi atribuído o valor de R$ 49.605,81, devidamente descrita e caracterizada no referido registro. Fica facultado ao SAAE o direito de proceder a todos os trabalhos necessários para a execução da ligação de água e

segue na ficha 02

CNM: 112540.2.0143826-95

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	*ficha*
143.826	**02**

esgoto no imóvel, em benefício do empreendimento denominado "Condomínio Parque Ventura Premium Clube". A servidão ora instituída é em caráter perpétuo e gratuito.

Escrevente, _____ (Carlos Alexandre Gonçalves Piza)

Substituto Designado, _____ (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV.03 / 143.826 - **REQUERIMENTO**
Em 23 de março de 2016 - Protocolo 396.135 de 04/03/2016, reingresso em 14/03/2016.

A presente matrícula **foi aberta** a pedido da proprietária, em razão da mesma ter promovido a instituição e especificação do empreendimento denominado "Condomínio Parque Ventura Premium Clube", instruído pelo requerimento datado de 22 de fevereiro de 2016, firmado em São Paulo/SP.

Escrevente, _____ (Carlos Alexandre Gonçalves Piza)

Substituto Designado, _____ (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV.04 / 143.826 - **INSCRIÇÃO CADASTRAL**
Em 23 de julho de 2020 - Protocolo 466.841 de 09/07/2020.
Selo Digital: 112540331RO000240002DA20N

Nos termos do instrumento particular mencionado no R.06, e conforme a certidão de valor venal 733800/2020, expedida em 20 de julho de 2020, pela Secretaria de Finanças desta Municipalidade, é feita a presente para constar que o imóvel objeto desta matrícula é cadastrado sob o número **083.75.03.0520.02.139.**

Escrevente, Cleverson Andrade de Souza (Cleverson Andrade de Souza)

segue no verso

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 096637ed-fb69-4c3d-bf78-30ebba9d8787

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 22/01/2024 11:15

Certidão emitida pelo SREI

Serviço de Atendimento

www.registradores.onr.org.br

saec

CNM: 112540.2.0143826-95

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 096637ed-fb69-4c3d-bf78-30ebba9d8787

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 22/01/2024 11:15
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
saec
.onr

matrícula **143.826** | ficha **02** verso

AV.05 / 143.826 - **ALTERAÇÃO DE SEDE**
Em 23 de julho de 2020 - Protocolo 466.841 de 09/07/2020.
Selo Digital: 112540331NC000240004MR20V

Nos termos do instrumento particular mencionaqdo no R.06 e conforme alteração contratual arquivada sob número 428.533/19-0, em sessão de 09/08/2019, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, é feita a presente para consignar que a proprietária **ARES DA PRAÇA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA** teve sua sede alterada para Avenida República do Líbano, 1.921, Ibirapuera, em São Paulo - SP.

Escrevente, _____ (Cleverson Andrade de Souza)

R.06 / 143.826 - **COMPRA E VENDA**
Em 23 de julho de 2020 - Protocolo 466.841 de 09/07/2020.
Selo Digital: 112540321RA000240005TL20U

Pelo instrumento particular firmado em 30 de junho de 2020, em São Paulo/SP, nos termos das Leis 4.380/1964 e 9.514/1997, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, a proprietária **ARES DA PRAÇA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, NIRE 35.222.809.948, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R$ 370.000,00, a **THIAGO LOURENÇO PASSATORE**, brasileiro, divorciado, gerente de inteligência de mercado, RG 27.988.523-4-SSP/SP, CPF 320.566.228-82, residente e domiciliado neste Município, na Rua Dona Tecla, 230, apartamento 102, Torre 1, Flor da Montanha. Foi apresentada a certidão fiscal exigida pela Lei 8.212/1991. A vendedora foi representada pelos procuradores MAURO ALBERTO, CPF 045.916.248-97 e VALÉRIA BRAGA PRADO DE SOUZA, CPF 257.121.698-86. O pagamento deu-se do seguinte modo R$ 340.000,00 com recursos próprios; R$ 30.000,00 com recursos do financiamento. Valor Venal: R$ 233.145,80.

Escrevente, _____ (Cleverson Andrade de Souza)

segue na ficha 03

CNM: 112540.2.0143826-95

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	*ficha*
143.826	**03**

R.07 / 143.826 - **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**
Em 23 de julho de 2020 - Protocolo 466.841 de 09/07/2020.
Selo Digital: 112540321YN000240006SH20B

Pelo instrumento particular mencionado no R.06, o proprietário **THIAGO LOURENÇO PASSATORE**, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, transferindo sua propriedade resolúvel a **ARES DA PRAÇA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, já qualificada, para garantia da dívida de R$ 30.000,00, que será paga no prazo de 240 meses em prestações mensais e sucessivas, calculadas em conformidade com o Sistema de Amortização Constante SAC, vencendo-se a primeira em 10/07/2020. Juros: taxa de 10% ao ano, sendo de R$ 394,94 o valor do encargo inicial. Prazo de carência de 30 dias para intimação em caso de inadimplência. Valor de avaliação do imóvel: R$ 407.000,00. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente, _____ (Cleverson Andrade de Souza)

AV.08 / 143.826 - **CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**
Em 23 de junho de 2022 - Protocolo 507.277 de 15/06/2022.
Selo Digital: 112540331EF000536237TF225

Nos termos do instrumento particular firmado aos 20 de maio de 2022, em São Paulo/SP, é feita a presente para constar que, conforme autorização expressa da credora ARES DA PRAÇA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, já qualificada, fica **cancelado o registro da propriedade fiduciária**, objeto do R.07 considerando a quitação da dívida, revertendo-se a propriedade plena ao devedor fiduciante.

Escrevente
Marco Aurélio Appolinário _____

continua no verso

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 096637ed-fb69-4c3d-bf78-30ebba9d8787

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 22/01/2024 11:15

Certidão emitida pelo SREI

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

CNM: 112540.2.0143826-95

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 096637ed-fb69-4c3d-bf78-30ebba9d8787

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 22/01/2024 11:15
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
saec .onr

matrícula 143.826 | ficha 03 verso

R.09 / 143.826 - **COMPRA E VENDA**
Em 13 de julho de 2022 - Protocolo 507.274 de 15/06/2022, reingressos em 04/07/2022 e 08/07/2022.
Selo Digital: 112540321JB000544665UA222

Pelo instrumento particular número 10174857806, firmado em 01 de junho de 2022, nos termos das Leis 4.380/1964 e 9.514/1997, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, o proprietário **THIAGO LOURENÇO PASSATORE**, residente e domiciliado neste Município, na Avenida Bartholomeu de Carlos, 675, Jardim Flor da Montanha, já qualificado, vendeu o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R$ 480.000,00, a **EDIRALDO ELTOM BARBOSA**, brasileiro, divorciado, advogado, RG 19292380-SSP/SP, CPF 067.118.528-42, residente e domiciliado neste Município, na Rua Luzia Balzani, 286, Vila Moreira. O pagamento deu-se do seguinte modo: R$ 320.000,00 com recursos próprios; R$ 160.000,00 com recursos do financiamento. Valor Venal: R$ 310.971,37.

Escrevente
Marco Aurélio Appolinário

R.10 / 143.826 - **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**
Em 13 de julho de 2022 - Protocolo 507.274 de 15/06/2022, reingressos em 04/07/2022 e 08/07/2022.
Selo Digital: 112540321QA000544667RG22C

Pelo instrumento particular mencionado no R.09, o proprietário **EDIRALDO ELTOM BARBOSA**, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, transferindo sua propriedade resolúvel ao **ITAÚ UNIBANCO S/A**, CNPJ 60.701.190/0001-04, NIRE 35.300.023.978, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setúbal, São Paulo/SP, para garantia da dívida de R$ 187.420,00, que será paga no prazo de 297 meses em prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 01/07/2022, sendo de R$ 2.153,47 o valor do encargo inicial. Prazo de carência de 30 dias para intimação em caso de inadimplência. Valor

continua na ficha 04

CNM: 112540.2.0143826-95

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	*ficha*
143.826	**04**

de avaliação do imóvel: R$ 480.000,00. As partes subordinam-se às taxas de juros e demais encargos, condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente
Marco Aurélio Appolinário

AV.11 / 143.826 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**
Em 19 de janeiro de 2024 - Protocolo 529.328 de 24/07/2023
Selo Digital: 112540331UO000766194WX24L

Nos termos do requerimento de 28 de novembro de 2023, expedido em São Paulo/SP, oferecido em forma de documento eletrônico, após intimação do devedor fiduciante **EDIRALDO ELTOM BARBOSA**, já qualificado, 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 do credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S/A**, já qualificado, que deverá observar o disposto no artigo 27, da referida Lei, quanto ao leilão público do imóvel. Base de cálculo do ITBI: R$ 480.000,00. Valor Venal R$ 327.719,82.

Escrevente
Lourival Varol

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 096637ed-fb69-4c3d-bf78-30ebba9d8787

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 22/01/2024 11:15.

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado saec

Certifico e dou fé que esta certidão, composta de 8 página(s) é cópia autêntica da matrícula nº 143826 , 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, 19 de janeiro de 2024.

AO OFICIAL	R$: 40,91
AO ESTADO	R$: 11,63
À SEC. FAZENDA	R$: 7,96
AO SINOREG	R$: 2,15
AO TR. JUSTIÇA	R$: 2,81
AO MUNICIPIO	R$: 2,05
AO MP	R$: 1,96
TOTAL	R$: 69,47

PROTOCOLO: 529328

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/

1125403C3BS000766195HB24M

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, 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).

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 096637ed-fb69-4c3d-bf78-30ebba9d8787

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 22/01/2024 11:15

Certidão emitida pelo SREI

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

www.registradores.org.br

saec