

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: 112540.2.0143775-54**

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  
**143.775**

ficha  
**01**

**Guarulhos, 23 de março de 2016.**

**IMÓVEL:** Apartamento **904**, da **Torre B - Jasmin**, localizado no 9º 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 68,010m<sup>2</sup>, área de uso comum de 56,071m<sup>2</sup>, (nesta incluída a área referente a 01 vaga indeterminada na garagem coletiva do empreendimento), área total da unidade de 124,081m<sup>2</sup> coeficiente de proporcionalidade de 0,0016647, fração ideal de terreno de 18,257m<sup>2</sup>.

**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 / 143.775 - 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*

CNM: 112540.2.0143775-54

matrícula  
**143.775**

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 3.868,65m<sup>2</sup> (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 a entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

Escrevente, \_\_\_\_\_ (Carlos Alexandre Gonçalves Piza)

Substituto Designado, \_\_\_\_\_ (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

**AV.02 / 143.775 - 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 569,58m<sup>2</sup>, 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*

ONR

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 09/04/2024 11:28  
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Comarcado

saec

**CNM: 112540.2.0143775-54**

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  
**143.775**

ficha  
**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 / 143.775 - 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)

**R.04 / 143.775 - COMPRA E VENDA**

Em 09 de agosto de 2016 - Protocolo 403.693 de 20/07/2016, reingresso em 08/08/2016

Pelo instrumento particular número 063.608.073, firmado em 16 de junho de 2016, em Guarulhos - 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**, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$ 362.643,20, a **MAURICIO LUIZ SIRIGUTI**, brasileiro, solteiro, maior, técnico de informática, RG 47.903.028-5-SSP/SP, CPF/MF 361.980.278-56, residente e domiciliado em São Paulo/SP, na Rua Nelson Antonio Campanelli, 179,

*segue no verso*

Este documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 09/04/2024 11:28  
Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onfora.br  
Serviço de Atendimento  
Escritório Câmara de Titularidade

**sac**

CNM: 112540.2.0143775-54

matrícula

143.775

ficha

02

verso

Parque Casa de Pedra. Foi apresentada a certidão fiscal exigida pela Lei 8.212/1991. A vendedora foi representada pelos procuradores MAURO ALBERTO, CPF/MF 045.916.248-97 e VALÉRIA BRAGA PRADO DE SOUZA, CPF/MF 257.121.698-86. O pagamento deu-se do seguinte modo R\$ 273.358,28 com recursos próprios; R\$ 27.152,28 provenientes da conta vinculada do FGTS; R\$ 62.132,64 com recursos do financiamento. Valor Venal Proporcional: R\$ 1.756,80.

Escrevente,  (Ricardo Appolinário)

Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

**R.05 / 143.775 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

Em 09 de agosto de 2016 - Protocolo 403.693 de 20/07/2016, reingresso em 08/08/2016

Pelo instrumento particular mencionado no R.04, o proprietário MAURICIO LUIZ SIRIGUTI, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, transferindo sua propriedade resolúvel ao BANCO DO BRASIL S.A, CNPJ/MF 00.000.000/0001-91, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 01, bloco G, lote A, Brasília- DF, por sua Agência Guarulhos-SP, prefixo 0636-X, CNPJ/MF 00.000.000/0636-06, para garantia da dívida de R\$ 62.132,64, que será paga no prazo de 52 meses em prestações mensais e sucessivas, calculadas em conformidade com o Sistema de Amortização Constante SAC, vencendo-se a primeira em 10/07/2016. Juros: taxa nominal de 8,652% ao ano, efetiva de 9% ao ano e efetiva ao mês 0,721%, sendo de R\$ 1.721,68 o valor do encargo inicial. Origem dos recursos: FGTS. Prazo de carência de 30 dias para intimação em caso de inadimplência. Valor de avaliação do imóvel: R\$ 397.000,00. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente,  (Ricardo Appolinário)

Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

continua na ficha 03

ONF

Este documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 09/04/2024 11:28  
www.registradores.onf.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado  
SREI

saec

**CNM: 112540.2.0143775-54**

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: 11.254-9

matrícula

143.775

ficha

03



**AV.06 / 143.775 - CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

Em 05 de maio de 2021 - Protocolo 481.066 de 05/04/2021, reingresso em 27/04/2021.

Selo Digital: 112540331NF000360213BV21L

Nos termos do instrumento particular firmado aos 12 de março de 2021, em Guarulhos-SP, é feita a presente para constar que, conforme autorização expressa do credor BANCO DO BRASIL S.A., NIRE 53.3.0000063-8, já qualificado, fica **cancelado o registro da propriedade fiduciária**, objeto do R.05 considerando a quitação da dívida, revertendo-se a propriedade plena ao devedor fiduciante.

Escrevente

Ronaldo José Marques Júnior



**AV.07 / 143.775 - INSCRIÇÃO CADASTRAL**

Em 14 de maio de 2021 - Protocolo 482.316 de 26/04/2021, reingresso em 11/05/2021.

Selo Digital: 112540331XV000364698OM21W

Nos termos do instrumento particular mencionado no R. 08, e conforme a certidão de valor venal 248797/2021, expedida em 06 de maio de 2021, pela Secretaria de Finanças desta Municipalidade, é feita a presente para constar que o imóvel objeto desta matrícula é cadastrado sob o número **083.75.03.0520.02.088**.

Escrevente

Henrique Teiji Hirano



**R.08 / 143.775 - COMPRA E VENDA**

Em 14 de maio de 2021 - Protocolo 482.316 de 26/04/2021, reingresso em 11/05/2021.

*continua no verso*

Este documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 09/04/2024 11:28  
Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onf.org.br  
Serviço de Atendimento  
Escritório Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos

saes

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registoradores.onf.org.br/validacao.aspx> e digite o hash af2fd9d8-cfbb-467a-8f09-c77ac41524d6



CNM: 112540.2.0143775-54

matrícula

143.775

ficha

03

verso

Selo Digital: 112540321LS000364700TD21Q

Pelo instrumento particular número 10157326803, firmado em 09 de abril de 2021, em São Paulo/SP, nos termos das Leis 4.380/1964 e 9.514/1997, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, o proprietário **MAURICIO LUIZ SIRIGUTI**, já qualificado, vendeu o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$ 390.000,00, a **CLYSMAN WADRIAN DE SOUZA CASTRO PEREIRA**, brasileiro, solteiro, maior, autônomo, RG 36.527.355-7-SSP/SP, CPF 402.102.918-42, residente e domiciliado neste Município, na Rua João Rossi, 378, apartamento 188, bloco 02, Jardim Rossi. O vendedor foi representado pela procuradora **MARCIA DE MORAES ORPH SIRIGUTI**, CPF 809.048.588-04. O pagamento deu-se do seguinte modo R\$ 90.000,00 com recursos próprios; R\$ 300.000,00 com recursos do financiamento. Valor Venal: R\$ 225.531,42.

Escrevente

Henrique Teiji Hirano

R.09 / 143.775 - **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

Em 14 de maio de 2021 - Protocolo 482.316 de 26/04/2021.

Selo Digital: 112540321VP000364701UR21D

Pelo instrumento particular mencionado no R. 08, o proprietário **CLYSMAN WADRIAN DE SOUZA CASTRO PEREIRA**, 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 35300010230, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setúbal, São Paulo- SP, para garantia da dívida de R\$ 322.920,00, (sendo R\$ 300.000,00 destinado ao pagamento do preço de venda e R\$ 22.920,00 das despesas acessórias), que será paga no prazo de 120 meses, em prestações mensais e sucessivas, calculadas em conformidade com o sistema de amortização constante SAC, vencendo-se a primeira em 09/05/2021. Juros: taxa anual efetiva de 6.9000% e nominal de 6,6909%, correspondente as taxas mensais efetiva de 0,5575% e nominal de 0,5575%,

*continua na ficha 04*

ONR

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Comarcado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 09/04/2024 11:28

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registoradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash af2fd9d8-cfbb-467a-8f09-c77ac41524d6

**CNM: 112540.2.0143775-54**

LIVRO N.º2 - 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

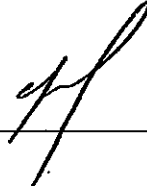
matrícula  
**143.775**

ficha  
**04**



sendo de R\$ 4.572,10 o valor da primeira prestação. Prazo de carência de 30 dias para intimação em caso de inadimplência. Valor de avaliação do imóvel: R\$ 413.000,00. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente  
Henrique Teiji Hirano



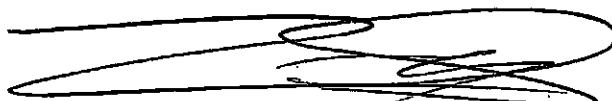
**AV.10 / 143.775 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**

Em 08 de abril de 2024 - Protocolo 534.871 de 06/11/2023

Selo Digital: 112540331RY000794897YB240

Nos termos do requerimento de 06 de março de 2024, expedido em Barueri/SP, oferecido em forma de documento eletrônico, após intimação do devedor fiduciante **CLYSMAN WADRIAN DE SOUZA CASTRO PEREIRA**, 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\$ 413.000,00. Valor Venal R\$ 339.998,85.

Escrevente  
Lourival Varol



Este documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 09/04/2024 11:28  
Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br  
Serviço de Atendimento  
saec

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registoradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash af2fd9d8-cfbb-467a-8f09-c77ac41524d6

v

