Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 724bb71a-369f-42cb-a303-39a8ff79ebf0

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:

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*	
159.806	**01**	**Guarulhos, 30 de novembro de 2018.**

IMÓVEL: Apartamento 2508 R, localizado no 25° pavimento, integrante do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO VIA ALAMEDA", situado na Avenida Salgado Filho, 2.120 e 2.150, esquina com a Rua Carmela Antônia Fanganiello Ceccinato, 400, no Bairro do Roncador, em Guarulhos/SP, possui a área privativa de construção de 37,320m²; área de uso comum de divisão não proporcional 9,566m²; área de uso comum de divisão não proporcional descoberta de 0,444m²; área de uso comum de divisão proporcional 19,707m²; área de uso comum de divisão proporcional descoberta 0,863m²; área real total de construção 66,593m²; área real total de construção descoberta de 1,307m²; coeficiente de proporcionalidade 0,10597%; fração ideal no terreno de 11,524m², corresponde a esta unidade autônoma o direito ao uso de 01 (uma) vaga para veículos automotores, comum, indeterminada, sujeito a manobrista, coberta ou descoberta.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 083.83.85.0005.00.000 (área maior).

PROPRIETÁRIA: VIA SPE 118 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A, CNPJ/MF 15.088.847/0001-47, com sede na Avenida Salgado Filho, 2.120 - 2150, sala 208, Centro, nesta Cidade.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 102.012, estando a incorporação imobiliária registrada sob o número 05, feito em 14 de outubro de 2013, e a instituição e especificação do condomínio registrada sob o número 17, nesta data, estando a convenção do condomínio registrada sob o número 4.198, no Livro 03 de Registro Auxiliar, deste Oficial de Registro de Imóveis. Guarulhos, 30 de novembro de 2018.

Substituta Designada, ~~[illegible]~~ (Andrea Bergamo Vega Gobbo)

AV.01 / 159.806 - **REMISSÃO**
Em 30 de novembro de 2018 - Protocolo 441.797 de 12/11/2018.

Conforme AV.10 da Matrícula 102.012, feita em 19 de setembro de 2016, a incorporadora VIA SPE 118 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

segue no verso

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

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 25/07/2023 11:05

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 724bb71a-369f-42cb-a303-39a8ff79ebf0

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 25/07/2023 11:05

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

matrícula 159.806 | ficha 01 verso

S/A, já qualificada, através do requerimento firmado em 12 de setembro de 2016, em Guarulhos/SP, submeteu o empreendimento denominado "CONDOMÍNIO VIA ALAMEDA", 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.

Substituta Designada, (Andrea Bergamo Vega Gobbo)

AV.02 / 159.806 - **TRANSPORTE**
Em 30 de novembro de 2018 - Protocolo 441.797 de 12/11/2018.

A) Conforme R.06, da Matrícula 102.012, feita em 16 de setembro de 2015, pelo Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Financiamento para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária, Alocação de Recursos e Outras Avenças – Contrato número 1682/13 (Residencial) datado de 31 de maio de 2013, 1° Aditivo – Financiamento Imobiliário à Produção número 1682/13 datado de 31 de julho de 2014, e, 2° Aditivo – Financiamento Imobiliário à Produção número 1682/13 datado de 17 de agosto de 2015, todos firmados em São Paulo – SP, a proprietária/hipotecante **VIA SPE 118 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A**, CNPJ/MF 15.088.847/0001-47, já qualificada, **deu em primeira e especial hipoteca** a fração ideal correspondente a **40,11644%** do terreno e as benfeitorias que lhe serão incorporadas, especificamente as unidades autônomas residenciais, conforme R.05, AV.16 e R.17, da mesma Matrícula 102.012, onde encontra-se registrada a incorporação imobiliária do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO VIA ALAMEDA**", a averbação da construção e instituição e especificação do referido condomínio, na qual se inclui a presente unidade autônoma e outras, em favor do credor **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, CNPJ/MF 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, 2.041, e 2.235, São

segue na ficha 02

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 724bb71a-369f-42cb-a303-39a8ff79ebf0

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 25/07/2023 11:05

Paulo – SP, para garantia da dívida decorrente da abertura de crédito para construção do empreendimento imobiliário denominado "**CONDOMÍNIO VIA ALAMEDA**", pelo valor de **R$ 32.330.000,00**, com prazo total do financiamento de 48 (quarenta e oito) meses, sendo a data do início em 31/05/2013, e demais condições.

B) Conforme AV.08, da Matrícula 102.012, feita em 16 de setembro de 2015, e AV.15 feita nesta data, pelo Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Garantia Financiamento Imobiliário número 1682/13 datado de 31 de maio de 2013, e Aditivo ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Garantia Financiamento Imobiliário número 1682/13 datado de 31 de julho de 2014, ambos firmados em São Paulo – SP, a devedora **VIA SPE 118 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A**, CNPJ/MF 15.088.847/0001-47, já qualificada, **cedeu fiduciariamente** todos os seus direitos creditórios, presentes e futuros decorrentes da comercialização desta unidade autônoma residencial e de cada uma das unidades autônomas residenciais mencionadas no **R.06** retro, pelo valor de **R$ 32.330.000,00**, ao credor **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, CNPJ/MF 90.400.888/0001-42, já qualificado.

C) Conforme AV.11, da Matrícula 102.012, feita em 16 de novembro de 2017, nos termos do Instrumento Particular de 3° Aditivo – Financiamento Imobiliário à Produção número 1682/13 firmado em 26 de setembro de 2017, em São Paulo – SP, nos termos da Lei 4.380/1964, em que comparecem as partes, de um lado como credor hipotecário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado, e de outro lado como devedora hipotecante **VIA SPE 118 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada, é feita a presente para constar que o título que serviu para a constituição da **hipoteca** objeto do **R.06** da Matrícula 102.012, foi aditado para constar que as partes estabelecem que o crédito destinado à produção do empreendimento foi reduzido, sendo o valor total do crédito na data deste Aditivo no importe de **R$ 31.295.276,00**, tendo sido alteradas as demais condições do contrato original a partir desta data.

Substituta Designada, (Andrea Bergamo Vega Gobbo)

segue no verso

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 724bb71a-369f-42cb-a303-39a8ff79ebf0

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 25/07/2023 11:05

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

matrícula **159.806** | ficha **02** verso

AV.03 / 159.806 - **REQUERIMENTO**
Em 30 de novembro de 2018 - Protocolo 441.797 de 12/11/2018

A presente matrícula foi aberta a pedido da proprietária, em razão da mesma ter promovido a instituição e especificação do empreendimento denominado "Condomínio Via Alameda", instruído pelo requerimento datado de 09 de novembro de 2018, firmado em Guarulhos/SP.

Substituta Designada, _____ (Andrea Bergamo Vega Gobbo)

AV.04 / 159.806 - **CANCELAMENTO DE HIPOTECA**
Em 29 de agosto de 2019 - Protocolo 453.998 de 26/08/2019.
Selo Digital: 112540331KI000139198DT19U

Nos termos da escritura pública mencionada no R.05, é feita a presente para constar que, conforme autorização expressa do credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, já qualificado, fica **cancelada a hipoteca** transportada conforme averbação número 02, nos termos do item "a" e aditada nos termos item "c", cancelando em consequência, também a a cessão fiduciária de direitos creditórios mencionada no item "b" , da mesma averbação 02, considerando a quitação da dívida, tão somente com relação a este imóvel.

Escrevente, _____ (Cláudio Roberto da Silva)

R.05 / 159.806 - **DAÇÃO EM PAGAMENTO**
Em 29 de agosto de 2019 - Protocolo 453.998 de 26/08/2019.
Selo Digital: 112540321FX000139199LL19Y

Pela escritura pública lavrada em 22 de agosto de 2019, pelo 4° Tabelião de Notas desta Comarca, no Livro 970, às páginas 95/206 e escritura de rerratificação lavrada em 23 de agosto de 2.019, no livro 970, às páginas 207/2014, pelo mesmo Tabelião, a proprietária **VIA SPE 118**

segue na ficha 03

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 724bb71a-369f-42cb-a303-39a8ff79ebf0

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 25/07/2023 11:05

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

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*
159.806	**03**

EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, já qualificada, transmitiu a título de dação em pagamento o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R$ 131.000,00, ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado. Consta do título que a vendedora apresentou a certidão fiscal exigida pela Lei 8.212/1991. A transmitente foi representada pelas procuradoras LUCIANA GARCIA MASTROBISO, CPF/MF 177.986.148-69 e ÉRICA MOREIRA DE SOUZA, CPF/MF 287.789.178-08, e o adquirente foi representado pelos procuradores CRISTINA ALVES DURAN, CPF/MF 179.504.788-70 e WASHINGTON LUIZ XAVIER DA SILVA, CPF/MF 285.070.018-58. Valor Venal Proporcional: R$ 4.689,64.

Escrevente, _____(Cláudio Roberto da Silva)

AV.06 / 159.806 - **INSCRIÇÃO CADASTRAL**
Em 27 de abril de 2021 - Protocolo 480.474 de 22/03/2021, reingresso em 22/04/2021
Selo Digital: 112540331WT000355005JL21Z

Nos termos do instrumento particular mencionado no R.07, e conforme a certidão de valor venal 191382/2021, expedida em 08/04/2021, pela Secretaria de Finanças desta Municipalidade, é feita a presente para constar que o imóvel objeto desta matrícula é cadastrado sob o número **083.83.85.0005.01.376.**

Escrevente, _____(Ricardo Appolinário)

R.07 / 159.806 - **COMPRA E VENDA**
Em 27 de abril de 2021 - Protocolo 480.474 de 22/03/2021, reingresso em 22/04/2021
Selo Digital: 112540321CX000355007SW213

Pelo instrumento particular número 10156235708, firmado em 15 de março de 2021, em São Paulo/SP, nos termos das Leis 4.380/1964 e 9.514/1997, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, a proprietária **BANCO**

continua no verso

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 724bb71a-369f-42cb-a303-39a8ff79ebf0

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 25/07/2023 11:05

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

matrícula 159.806 | ficha 03 verso

SANTANDER (BRASIL) S/A, NIRE **NIRE** 35300332067, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R$ 187.060,00, a 1) **FLÁVIA OLIVEIRA DOS SANTOS**, brasileira, divorciada, vendedora, RG 45.323.362-4-SSP/SP, CPF 343.445.078-51, residente e domiciliada neste Município, na Rua Santa Luzia, 35, apartamento 234, bloco 02, Vila Moreira, na proporção de 50%, e 2) **LEONARDO MASHIBA**, brasileiro, divorciado, gerente de planejamento, RG 27.908.906-0-SSP/SP, CPF 299.518.408-09, residente e domiciliado neste Município, na Rua Santa Luzia, 35, apartamento 234, bloco 02, Vila Moreira, na proporção de 50%. A vendedora foi representada pelos procuradores FABIO FERREIRA GUSMÃO, CPF 199.421.358-20 e WAGNER ANSELMO DA SILVA, CPF 309.752.848-27. O pagamento deu-se do seguinte modo R$ 37.090,80 com recursos próprios; R$ 149.969,20 com recursos do financiamento. Valor Venal: R$ 134.189,27.

Escrevente, _____(Ricardo Appolinário)

R.08 / 159.806 - **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**
Em 27 de abril de 2021 - Protocolo 480.474 de 22/03/2021, reingresso em 22/04/2021
Selo Digital: 112540321CM000355008NS21P

Pelo instrumento particular mencionado no R.07, os proprietários 1) **FLÁVIA OLIVEIRA DOS SANTOS**, já qualificada, e 2) **LEONARDO MASHIBA**, já qualificado, alienaram fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, transferindo sua propriedade resolúvel ao **ITAÚ UNIBANCO S/A**, CNPJ 60.701.190/0001-04 com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, torre Olavo Setúbal, São Paulo- SP, para garantia da dívida de R$ 153.389,20, (sendo R$ 149.969,20 destinado ao pagamento do preço de venda e R$ 3.420,00 das despesas acessórias), que será paga no prazo de 360 meses, em prestações mensais e sucessivas, calculadas em conformidade com o sistema de amortização constante SAC, vencendo-se a primeira em 15/04/2021. Juros: taxa anual efetiva de 5,3900% e nominal de 5,2612%, correspondente as taxas mensais efetiva de 0,4384% e nominal de 0,4384%, sendo de R$ 1.182,07 o valor da primeira prestação. Prazo de carência de 30

continua na ficha 04

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 724bb71a-369f-42cb-a303-39a8ff79ebf0

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 25/07/2023 11:05

dias para intimação em caso de inadimplência. Valor de avaliação do imóvel: R$ 276.000,00. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente, _____(Ricardo Appolinário)

AV.09 / 159.806 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**
Em 24 de julho de 2023 - Protocolo 522.740 de 31/03/2023
Selo Digital: 112540331DB000700005MS23A

Nos termos do requerimento de 23 de junho de 2023, oferecido em forma de documento eletrônico, após intimação dos devedores fiduciantes 1) **FLÁVIA OLIVEIRA DOS SANTOS,** 2) **LEONARDO MASHIBA**, já qualificados, 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**, NIRE 35300023978, 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$ 276.000,00. Valor Venal R$ 206.204,46.

Escrevente
Lourival Varol

Renato Sérgio Barbosa Freitas
Escrevente Substituto

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 159806 , 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, 24 de julho de 2023.

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: 522740

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/

1125403C3TK000700006GC23L

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).

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

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 724bb71a-369f-42cb-a303-39a8ff79ebf0

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 25/07/2023 11:05