



Valide aqui este documento Protocolo: 542804 - Matrícula: 143599 - Pág.: 1 de 9

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: 112540.2.0143599-97

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
143.599

ficha
01

Guarulhos, 23 de março de 2016.

IMÓVEL: Apartamento 1708, da Torre A - Lírio, localizado no 17º 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 / 143.599 - REMISSÃO

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

D) Conforme AV.01 da matrícula 122.572, feita em 05/03/2012, existe uma
segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VF37C-SF54X-3DGRD-C7BMU>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

Protocolo: 542804 - Matrícula: 143599 - Pág.: 2 de 9

CNM: 112540.2.0143599-97

matrícula
143.599

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 / 143.599 - 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VF37C-SF54X-3DGRD-C7BMU>



CNM: 112540.2.0143599-97

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
143.599

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 / 143.599 - 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 / 143.599 - COMPRA E VENDA

Em 06 de maio de 2016 - Protocolo 398.772 de 26/04/2016.

Pela escritura pública lavrada em 19 de abril de 2016, pelo 27º Tabelião de Notas da Capital, no Livro 2.270, às páginas 105/107, a proprietária **ARES DA PRAÇA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$ 325.390,53, a **THIAGO WANDERLEY MONTORO**, brasileiro, solteiro, maior, gerente comercial, RG 29.797.953-X-SSP/SP, CPF/MF 304.347.178-43, residente e domiciliado neste Município, na Rua Josefina Riedel de Barros, 118, Picanço. Consta do título que a vendedora apresentou as certidões fiscais exigidas pela Lei 8.212/1991. A vendedora foi

segue no verso



CNM: 112540.2.0143599-97

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VF37C-SF54X-3DGRD-C7BMU>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

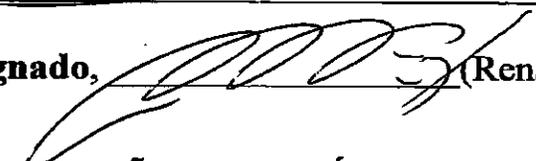
Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar



matrícula	ficha
143.599	02
	verso

representada pela procuradora VALÉRIA BRAGA PRADO DE SOUZA, CPF/MF 257.121.698-86. Valor Venal (Proporcional): R\$ 1.756,80.

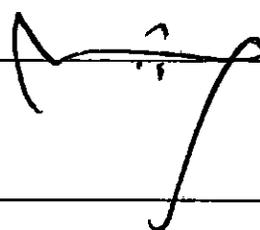
Escrevente,  (Vivian Ribeiro Prado)

Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV.05 / 143.599 - CAUÇÃO LOCATÍCIA
Em 31 de julho de 2018 - Protocolo 436.719 de 17/07/2018

Nos termos do contrato de locação comercial firmado em 28 de maio de 2018, em Guarulhos/SP, o proprietário **THIAGO WANDERLEY MONTORO**, empresário, já qualificado, deu em caução, nos termos do inciso I, do artigo 37, da Lei Federal 8.245/91, o imóvel objeto desta matrícula, em favor dos locadores **LUCIANA NEGRÃO ARMAGANIJAN**, brasileira, administradora, RG 10.622.368-9-SSP/SP, CPF/MF 106.994.018-60, casada com **FERNANDO ARMAGANIJAN FIASCO**, brasileiro, publicitário, RG 18628821-SSP/SP, CPF/MF 125.678.628-46, pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Santos Dumont, 1.396, Cumbica, em Guarulhos/SP, para garantia do cumprimento das obrigações decorrentes do sobredito contrato de locação comercial, o qual tem por objeto o imóvel situado na Rua João Alfredo, 478 (antigo 420), Cidade Industrial Satélite de São Paulo - Cumbica, Guarulhos/SP, locado a **MOVATI TRANSPORTES LTDA - EPP**, CNPJ/MF 19.863.408/0001-15, com sede na Rua Florestópolis, 87, Jardim Presidente Dutra, Guarulhos-SP, pelo prazo de (24) meses, com início em 01/06/2018 e término em 30/05/2020, com valor mensal de R\$ 6.500,00. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas do título.

Escrevente,  (Cleverson Andrade de Souza)

Escrevente Substituto,  (Marco Antonio Violin)

segue na ficha 03



CNM: 112540.2.0143599-97

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: 11.264-0

matrícula
143.599

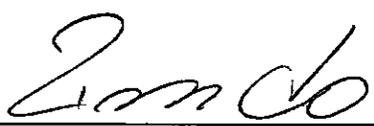
ficha
03

AV.06 / 143.599 - CANCELAMENTO DA CAUÇÃO LOCATÍCIA

Em 20 de setembro de 2019 - Protocolo 454.581 de 09/09/2019.

Selo Digital: 112540331IS000144950IH19F

Nos termos do instrumento particular datado de 15 de agosto de 2.019, firmado em Guarulhos/SP, e por autorização expressa dos locadores **LUCIANA NEGRÃO ARMAGANIJAN** e seu cônjuge **FERNANDO ARMAGANIJAN FIASCO**, já qualificados, é lavrada a presente averbação para constar que fica **CANCELADA** a averbação de caução locatícia, objeto da AV.05, desta matrícula, tendo em vista ter cumprido todas as cláusulas e obrigações.

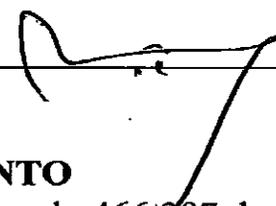
Escrevente,  (Ricardo Appolinário)

AV.07 / 143.599 - INSCRIÇÃO CADASTRAL

Em 08 de julho de 2020 - Protocolo 466.297 de 26/06/2020.

Selo Digital: 112540331HO000234094MS20J

Nos termos do instrumento particular mencionado no R.09, e conforme a certidão de valor venal 695900/2020, expedida em 03/07/2020, pela Secretaria de Finanças desta Municipalidade, é feita a presente para constar que o imóvel objeto desta matrícula é cadastrado sob o número **083.75.03.0520.01.136**.

Escrevente Substituto,  (Marco Antonio Violin)

AV.08 / 143.599 - CASAMENTO

Em 08 de julho de 2020 - Protocolo 466.297 de 26/06/2020.

Selo Digital: 112540331UM000234096LM203

Nos termos do instrumento particular mencionado no R.09, e conforme a certidão de casamento expedida em 10 de maio de 2018, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do Município e Comarca de Guarulhos-SP, matrícula 122697 01 55 2018 2 00713 026

segue no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 542804 - Matrícula: 143599 - Pág.: 6 de 9

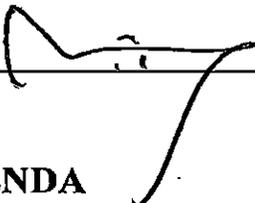
CNM: 112540.2.0143599-97

matrícula
143.599

ficha
03

verso

0184007-09, é feita a presente para constar que o proprietário **THIAGO WANDERLEY MONTORO** casou-se em 10 de maio de 2018, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **ANA CAROLINA BORGES DE CARVALHO**, brasileira, auditora, RG 42.917.257-6-SSP/SP, CPF 341.908.438-22, passando o cônjuge a assinar **ANA CAROLINA BORGES DE CARVALHO MONTORO**.

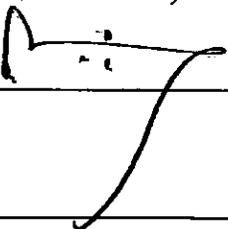
Escrevente Substituto,  (Marco Antonio Violin)

R.09 / 143.599 - **COMPRA E VENDA**

Em 08 de julho de 2020 - Protocolo 466.297 de 26/06/2020.

Selo Digital: 112540321JC000234097WR20E

Pelo instrumento particular número 10149176308, firmado em 29 de maio de 2020, em São Paulo/SP, nos termos das Leis 4.380/1964 e 9.514/1997, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, o proprietário **THIAGO WANDERLEY MONTORO**, empresário, casado com **ANA CAROLINA BORGES DE CARVALHO MONTORO**, residente e domiciliado neste Município, na Avenida Bartholomeu de Carlos, 675, apartamento 1708A, Jardim Flor da Montanha, já qualificados, vendeu o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$ 400.000,00, a **TÂMARA TATIANE CORRÊA CROSOLETTO**, brasileira, bancária, RG 43.992.342-6-SSP/SP, CPF 343.910.168-18 e seu cônjuge **ADRIANO BIANCHI CROSOLETTO**, brasileiro, analista de T.I., RG 29.766.137-1-SSP/SP, CPF 302.165.588-24, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados neste Município, na Avenida Bartholomeu de Carlos, 675, apartamento 2604A, Jardim Flor da Montanha. O pagamento deu-se do seguinte modo: R\$ 53.320,14 com recursos próprios; R\$ 30.099,86 provenientes da conta vinculada do FGTS; e R\$ 316.580,00 com recursos do financiamento. Valor Venal: R\$ 233.145,80.

Escrevente Substituto,  (Marco Antonio Violin)

segue na ficha 04

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VF37C-SF54X-3DGRD-C7BMU>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



ONR



CNM: 112540.2.0143599-97

LIVRO Nº2 - 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

143.599

ficha

04

R.10 / 143.599 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Em 08 de julho de 2020 - Protocolo 466.297 de 26/06/2020.

Selo Digital: 112540321CU000234098AM205

Pelo instrumento particular mencionado no R.09, os proprietários **TÂMARA TATIANE CORRÊA CROSOLETTO**, e seu cônjuge **ADRIANO BIANCHI CROSOLETTO**, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, transferindo sua propriedade resolúvel ao **ITAÚ UNIBANCO S/A**, CNPJ 60.701.190/0001-04, NIRE 3530002397-8, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setúbal, em São Paulo-SP, para garantia da dívida de R\$ 320.000,00 (sendo R\$ 316.580,00 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 29/06/2020. Juros: taxa anual efetiva de 11,7% e nominal de 11,1158%, correspondente as taxas mensais efetiva de 0,9263% e nominal de 0,9263%, sendo de R\$ 3.112,30 o valor da primeira prestação; e taxa anual de juros com benefício efetiva de 6,2000% e nominal de 6,0304%, e mensal efetiva com benefício de 0,5025% e nominal de 0,5025%, sendo de R\$ 2.604,08 o valor da primeira prestação. Prazo de carência de 30 dias para intimação em caso de inadimplência. Valor de avaliação do imóvel: R\$ 424.000,00. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente Substituto,  (Marco Antonio Violin)

AV.11 / 143.599 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Em 01 de novembro de 2024 - Protocolo 542.804 de 05/04/2024

Selo Digital: 112540331BI000884325RD242

Nos termos do requerimento de 14 de outubro de 2014, firmado em São Paulo/SP, após intimação dos devedores fiduciantes **TÂMARA TATIANE CORRÊA CROSOLETTO** e seu cônjuge **ADRIANO BIANCHI CROSOLETTO**, já qualificados, tendo decorrido o prazo de quinze dias sem

continua no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 542804 - Matrícula: 143599 - Pág.: 8 de 9

CNM: 112540.2.0143599-97

matrícula

143.599

ficha

04

verso

112540.2.0143599-97

Guarulhos, 01 de novembro de 2024.

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\$ 424.000,00. Valor Venal R\$ 339.998,85.

Escrevente
Lourival Varol

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VF37C-SF54X-3DGRD-C7BMU>

v

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



onr



Valide aqui
este documento

Certifico e dou fé que esta certidão, composta de 9 página(s) é cópia autêntica da matrícula nº 143599, 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 11/12/1973.

REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ, Guarulhos, 1 de novembro de 2024.

AO OFICIAL	R\$: 42,22
AO ESTADO	R\$: 12,00
À SEC. FAZENDA	R\$: 8,21
AO SINOREG	R\$: 2,22
AO TR. JUSTIÇA	R\$: 2,90
AO MUNICIPIO	R\$: 2,11
AO MP	R\$: 2,03
TOTAL	R\$: 71,69

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/>



1125403C3QR000884326LM24Z

PROTOCOLO: 542804

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).

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VF37C-SF54X-3DGRD-C7BMU3>