



Protocolo: 535278 - Matrícula: 140333 - Pág.: 1 de 6

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: 112540.2.0140333-98

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
140.333

ficha
01

Guarulhos, 28 de setembro de 2015.

IMÓVEL: Apartamento 47, localizado no 4º pavimento da Torre B - INDAIÁ, integrante do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO BOSQUE VENTURA BOULEVARD CLUB**", situado na Avenida Bartholomeu de Carlos, número 747, e Rua "B", no Bairro do Picanço, perímetro urbano do Distrito, Município e Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, que possui área privativa total de 79,520m², área de uso comum de 55,679m² (nesta incluída a área referente a 01 vaga indeterminada na garagem coletiva do empreendimento), área total da unidade de 135,199m², coeficiente de proporcionalidade de 0,0022251 e fração ideal de terreno de 17,680m², coeficiente de distribuição de despesas de condomínio de 0,0022311.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 083.75.03.0458.00.000 (área maior).

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

REGISTROS ANTERIORES: 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 122.571, abertas em 05 de março de 2012, na qual se encontra registrada sob número 11 a instituição e especificação do condomínio, estando a convenção do condomínio registrada sob número 3.814, no Livro 03 - Registro Auxiliar, tudo deste Oficial de Registro de Imóveis. Guarulhos, 28 de setembro de 2015.

Escrevente, _____ (Carlos Alexandre Gonçalves Piza)

Escrevente Substituto, _____ (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

segue no verso

CNM: 112540.2.0140333-98

matrícula
140.333

ficha
01
verso

AV.01 / 140.333 - REQUERIMENTO

Em 28 de setembro de 2015 - Protocolo 386.981 de 04/09/2015

A presente matrícula foi aberta a pedido da proprietária, em razão da mesma ter promovido a instituição e especificação do empreendimento denominado "Condomínio Bosque Ventura Boulevard Club", instruído pelo requerimento datado de 26 de agosto de 2015, firmado em São Paulo/SP.

Escrevente, _____ (Carlos Alexandre Gonçalves Piza)

Substituto Designado, _____ (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV.02 / 140.333 - INSCRIÇÃO CADASTRAL

Em 30 de abril de 2020 - Protocolo 464.427 de 23/04/2020.

Selo Digital: 112540331FV000217533NJ20W

Nos termos do instrumento particular mencionado no R.04, e conforme a certidão de valor venal 484750/2020, expedida em 27/03/2020, pela Secretaria de Finanças desta Municipalidade, é feita a presente para constar que o imóvel objeto desta matrícula acha-se cadastrado sob o número **083.75.03.0458.02.033**.

Escrevente Substituto, _____ (Álvaro César Capistrano)

AV.03 / 140.333 - ALTERAÇÃO DE SEDE

Em 30 de abril de 2020 - Protocolo 464.427 de 23/04/2020.

Selo Digital: 112540331LN000217535UO206

Nos termos do instrumento particular mencionado no R.04, e conforme instrumento particular de 5ª alteração e consolidação do contrato social firmado em 18 de julho de 2019, em São Paulo/SP, arquivado sob número 428.533/19-0 em sessão de 09 de agosto de 2019, na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, é feita a presente para constar que a

segue na ficha 02

ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Comercializado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 08/01/2025 13:56

CNM: 112540.2.0140333-98

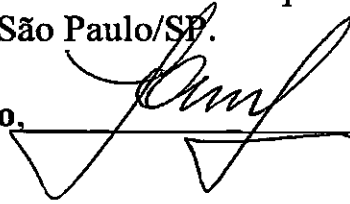
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.264-0

matrícula
140.333

ficha
02

proprietária **ARES DA PRAÇA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA** teve sua sede social alterada para Avenida República do Líbano, 1.921, Ibirapuera, em São Paulo/SP.

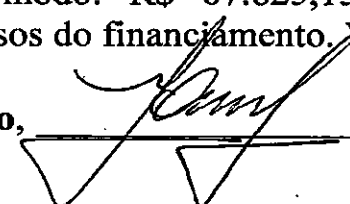
Escrevente Substituto,  (Álvaro César Capistrano)

R.04 / 140.333 - COMPRA E VENDA

Em 30 de abril de 2020 - Protocolo 464.427 de 23/04/2020.

Selo Digital: 112540321BD000217536IA206

Pelo instrumento particular número 071036230011219, firmado em 19 de março 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\$ 490.076,15, a **EDVALDO SANDOVAL DA SILVA**, brasileiro, empresário, RG 37047119-SSP/SP, CPF 320.782.308-47, e seu cônjuge **MARIA LEANDRA DA SILVA**, brasileira, empresária, RG 43190286-SSP/SP, CPF 309.813.548-40, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados neste Município, na Rua Garça Real, 318, Jardim Giovana. Foi apresentada a certidão fiscal exigida pela Lei 8.212/1991. A vendedora foi representada por seu administrador **MAURO ALBERTO**, CPF 045.916.248-97 e pela procuradora **JOICE ALVES MAIA**, CPF 379.698.878-48. O pagamento deu-se do seguinte modo: R\$ 67.825,15 com recursos próprios e R\$ 422.251,00 com recursos do financiamento. Valor Venal: R\$ 253.835,58.

Escrevente Substituto,  (Álvaro César Capistrano)

R.05 / 140.333 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Em 30 de abril de 2020 - Protocolo 464.427 de 23/04/2020.

Selo Digital: 112540321TH000217537JF200

segue no verso

Certidão emitida pelo SREI

Serviço de Atendimento

Eletrônico Comercializado

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 08/01/2025 13:56

www.registradores.onr.org.br

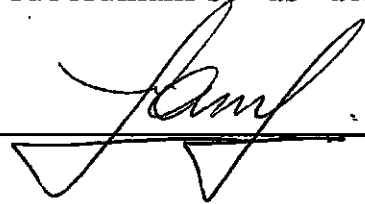
CNM: 112540.2.0140333-98

matrícula
140.333ficha
02

verso

Pelo instrumento particular mencionado no R.04, os proprietários **EDVALDO SANDOVAL DA SILVA** e seu cônjuge **MARIA LEANDRA DA SILVA**, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, transferindo sua propriedade resolúvel ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, CNPJ 90.400.888/0001-42, NIRE 35300332067, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2235 e 2041, São Paulo/SP, para garantia da dívida de R\$ 422.251,00, 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 19/04/2020. Juros: taxa sem bonificação nominal de 9,5690% ao ano e efetiva de 10,0000% ao ano, correspondendo à taxa mensal nominal e efetiva de 0,80%, sendo de R\$ 4.697,95 o valor do encargo inicial; taxa bonificada, aplicável na forma do contrato: nominal de 7,4876% ao ano e efetiva de 7,7500% ao ano, correspondendo à taxa mensal nominal e efetiva de 0,62%, sendo de R\$ 3.965,57 o valor do encargo inicial bonificado. Prazo de carência de 30 dias para intimação em caso de inadimplência. Valor de avaliação do imóvel: R\$ 469.168,00. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente Substituto,



(Álvaro César Capistrano)

AV.06 / 140.333 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Em 07 de janeiro de 2025 - Protocolo 535.278 de 10/11/2023

Selo Digital: 112540331GE000912974IW250

Nos termos do requerimento de 29 de novembro de 2024, após intimação dos devedores fiduciantes **EDVALDO SANDOVAL DA SILVA**, e seu cônjuge **MARIA LEANDRA DA SILVA**, 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 **BANCO SANTANDER (BRASIL) 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\$ 720.759,15. Valor Venal R\$ 370.137,84.

continua na ficha 03

.onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.brServiço de Atendimento
Eletrônico Comunitário

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 08/01/2025 13:56

CNM: 112540.2.0140333-98

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
140.333

ficha
03

CNM
112540.2.0140333-98

Guarulhos, 07 de janeiro de 2025.

Escrevente

Ricardo Appolinário



Certidão emitida pelo SREI

Serviço de Atendimento

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 08/01/2025 13:56

V

Certifico e dou fé que esta certidão, composta de 6 página(s) é cópia autêntica da matrícula nº 140333, 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, 7 de janeiro de 2025.

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

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/>



1125403C3QL000912975KQ25W

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).