Valide aqui este documento

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: 112540.2.0161351-94

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 **161.351** *ficha* **01**

Guarulhos, 02 de setembro de 2019.

IMÓVEL: Apartamento **73**, localizado no 7° andar do **"Edifício Montreal"**, situado na Estrada do Zirconio, 840, Parque Primavera, em Guarulhos/SP, que possui área construída de uso privativo e exclusivo de 45,250m²; área coberta de uso comum de divisão não proporcional de 2,357m²; área coberta de uso comum de divisão proporcional de 13,306m²; área real total coberta de 60,913m²; correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 2,45529% e a fração ideal de 0,0245529 sobre o todo do terreno; área descoberta de uso comum de divisão não proporcional de 7,543m²; área descoberta de uso comum de divisão proporcional de 9,857m² e área real total descoberta de 17,400m². Vincula-se à unidade autônoma o direito ao uso de 1 vaga de garagem indeterminada coberta ou descoberta, localizada no térreo.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 054.81.02.0245.00.000 (área maior).

PROPRIETÁRIA: T.O.P EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, CNPJ/MF 30.737.655/0001-08, com sede neste Município, na Rua Maria José Bellegarde Santoni, 292, Parque Renato Maia.

REGISTRO ANTERIOR: R.2 da Matrícula 155.937, feito em 26 de julho de 2019, na qual se encontra registrada sob número 4 a Instituição e Especificação do Condomínio, estando a Convenção Condominial registrada sob número 4.280, no Livro 3 de Registro Auxiliar. Guarulhos, 02 de setembro de 2019.

Selo Digital: 112540311RO000140350LQ19Z

Escrevente, _____(Carlos Alexandre Gonçalves Piza)

Escrevente Substituto, _____(Marco Antonio Violin)

AV.01 / 161.351 - **REQUERIMENTO**
Em 02 de setembro de 2019 - Protocolo 453.430 de 14/08/2019.
Selo Digital: 112540331OS000140351SW19C

segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ETG72-VWXKA-62NYG-93DKT

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

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CNM: 112540.2.0161351-94

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ETG72-VWXKA-62NYG-93DKT

matrícula	ficha
161.351	01 verso

A presente matrícula **foi aberta** a pedido da proprietária, em razão da mesma ter promovido a Instituição e Especificação do empreendimento denominado "Edifício Montreal", instruído pelo requerimento e pelo instrumento particular datados de 10 de julho de 2019, firmados em Guarulhos/SP.

Escrevente, _____(Carlos Alexandre Gonçalves Piza)

Escrevente Substituto, _____(Marco Antonio Violin)

R.02 / 161.351 - **COMPRA E VENDA**
Em 20 de outubro de 2020 - Protocolo 471.044 de 06/10/2020.
Selo Digital: 112540321EB000268767IO20P

Pelo instrumento particular número 10150973007, firmado em 21 de setembro 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 **T.O.P EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, NIRE 35235279772, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R$ 190.000,00, a **VALMIR FERREIRA SALLES**, brasileiro, solteiro, maior, motorista, RG 27.924.193-8-SSP/SP, CPF 217.871.128-61, residente e domiciliado neste Município, na Rua José Maria Dias da Silva, 76, casa, Parque Mikail. O pagamento deu-se do seguinte modo R$ 43.491,41 com recursos próprios; R$ 20.348,59 provenientes da conta vinculada do FGTS; R$ 126.160,00 com recursos do financiamento. Valor Venal (proporcional): R$ 3.056,70.

Escrevente, _____(Anna Victoria Antunes Melo)

R.03 / 161.351 - **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**
Em 20 de outubro de 2020 - Protocolo 471.044 de 06/10/2020.
Selo Digital: 112540321LC000268768KA20Y

Pelo instrumento particular mencionado no R.02, o proprietário **VALMIR**

segue na ficha 02

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui este documento

CNM: 112540.2.0161351-94

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*
161.351	02

FERREIRA SALLES, 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$ 129.580,00, (sendo R$ 126.160,00 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 21/10/2020. 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%, sendo de R$ 1.155,80 o valor da primeira prestação. Prazo de carência de 30 dias para intimação em caso de inadimplência. Valor de avaliação do imóvel: R$ 194.000,00. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente, _____(Anna Victoria Antunes Melo)

AV.04 / 161.351 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**
Em 14 de fevereiro de 2025 - Protocolo 553.551 de 07/10/2024
Selo Digital: 112540331SF000929425GN25Y

Nos termos do requerimento de 24 de janeiro de 2025, firmado em São Paulo/SP, após intimação do devedor fiduciante **VALMIR FERREIRA SALLES**, já qualificado, tendo decorrido o prazo de quinze dias sem purgação da mora, e mais 30 dias, nos termos dos artigos 26, § 7° e 26-A, §1°, 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$ 194.000,00. Valor Venal R$ 123.576,19.

Escrevente
Lourival Varol_____

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ETG72-VWXKA-62NYG-93DKT

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

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CNM: 112540.2.0161351-94

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ETG72-VWXKA-62NYG-93DKT

matrícula	ficha	
161.351	02 verso	112540.2.0161351-94

Guarulhos, 03 de julho de 2025.

AV.05 / 161.351 - **LEILÕES NEGATIVOS (ARTIGO 27, §§ 5º E 6º DA LEI 9.514/97)**
Em 03 de julho de 2025 - Protocolo 566.929 de 05/06/2025, reingresso em 23/06/2025.
Selo Digital: 112540331UA00981794UE25P

Nos termos do requerimento firmado em 18 de junho de 2025, em São Paulo/SP, é feita a presente para constar que o credor ITAÚ UNIBANCO S/A., já qualificado, promoveu os leilões públicos previstos no artigo 27 da Lei 9.514/1997, conforme autos negativos apresentados, sendo o primeiro lavrado em 14 de abril de 2025, e o segundo em 28 de abril de 2025, pela leiloeira DORA PLAT, matrículada sob o número 744, na JUCESP.

Escrevente
Matheus Santiago de Carvalho

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Certifico e dou fé que esta certidão, composta de 5 página(s) é cópia autêntica da matrícula nº 161351 , 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, 3 de julho de 2025.

AO OFICIAL	R$: 44,20
AO ESTADO	R$: 12,56
À SEC. FAZENDA	R$: 8,60
AO SINOREG	R$: 2,33
AO TR. JUSTIÇA	R$: 3,03
AO MUNICIPIO	R$: 2,21
AO MP	R$: 2,12
TOTAL	R$: 75,05

PROTOCOLO: 566929

O imóvel objeto da presente certidão passou a pertencer a este Registro em 31/08/1973, 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/

1125403C3OY000981795BI251

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).

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ETG72-VWXKA-62NYG-93DKT

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar