



Valide aqui este documento Protocolo: 566929 - Matrícula: 161351 - Pág.: 1 de 5

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 7º 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 aqui
este documento

Protocolo: 566929 - Matrícula: 161351 - Pág.: 2 de 5

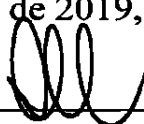
CNM: 112540.2.0161351-94

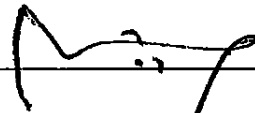
matrícula
161.351

ficha
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)

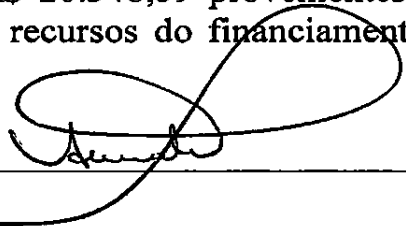
Escrevente Substituto,  (Marco Antonio Violin)

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

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui este documento Protocolo: 566929 - Matrícula: 161351 - Pág.: 3 de 5

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

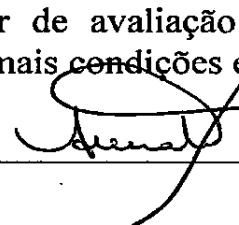
matrícula

161.351

ficha

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)

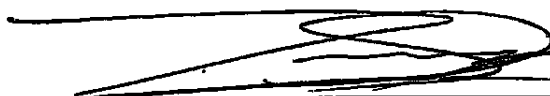
AV.04 / 161.351 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

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, § 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\$ 194.000,00. Valor Venal R\$ 123.576,19.

Escrevente
Lourival Varol



~~continua no verso~~



Valide aqui
este documento

Protocolo: 566929 - Matrícula: 161351 - Pág.: 4 de 5

CNM: 112540.2.0161351-94

matrícula
161.351

ficha
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: 112540331UA000981794UE25P

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, matriculada sob o número 744, na JUCESP.

Escrevente

Matheus Santiago de Carvalho

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

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



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

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>