

Valide aqui  
este documento

matrícula

63.168

ficha

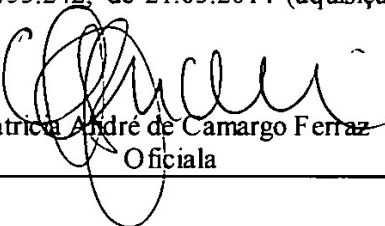
01

**IMÓVEL:** APARTAMENTO Nº 26 (vinte e seis) localizado no 2º pavimento, da Torre 03, do "ENCONTRO IMIGRANTES", na Rua Bandeirantes, nº 239, Vila Conceição, neste distrito, município e comarca, com a área privativa de 67,670m², a área comum de 41,595m² (23,726m² coberta + 17,869m² descoberta), e a área total de 109,265m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,002080 no terreno do condomínio, e o direito de uso de 01 (uma) vaga indeterminada na garagem coletiva.

**CONTRIBUINTE:** 2005419800.

**PROPRIETÁRIA:** PLANO PITANGUI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, inscrita no CNPJ(MF) nº 10.970.463/0001-30, com sede na Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo, nº 555, 1º andar, sala 1.001, parte, Vila Leopoldina, São Paulo-SP.

**REGISTROS ANTERIORES:** R.02/53.242, de 21.03.2014 (aquisição), e R.15/53.242, de 08/02/2018 (especificação), deste Registro.



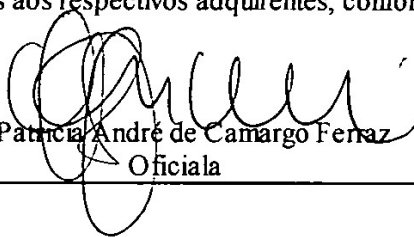
Patricia André de Camargo Ferraz  
Oficiala

**AV.01** – Em 08 de fevereiro de 2018.

Averba-se que, conforme AV.07/53.242, de 16.05.2014, o empreendimento denominado "ENCONTRO IMIGRANTES", ao qual pertence o imóvel desta matrícula, está submetido ao regime da "AFETAÇÃO", pelo qual o terreno do condomínio e as respectivas acessões, constituem patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes, conforme o disposto no art. 31-A, da Lei nº 4.591, de 16.12.1964.



Cristiane Ramos da Cruz  
Escrevente



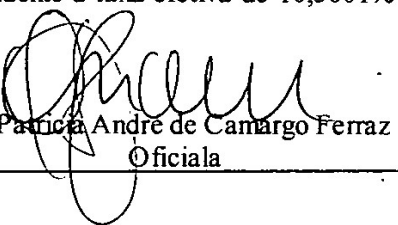
Patricia André de Camargo Ferraz  
Oficiala

**AV.02** – Em 08 de fevereiro de 2018.

Averba-se que, conforme R.10/53.242, de 08.05.2015, o imóvel encontra-se **hipotecado** à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ(MF) sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília-DF, para garantia de um financiamento no valor de R\$ 100.427.728,03 (cem milhões quatrocentos e vinte e sete mil setecentos e vinte e oito reais e três centavos), com taxa de juros nominal de 9,8435% a.a., correspondente à taxa efetiva de 10,3001% a.a., com as demais cláusulas e condições constantes do título.



Cristiane Ramos da Cruz  
Escrevente



Patricia André de Camargo Ferraz  
Oficiala

**AV.03** – Em 13 de agosto de 2018.

Continua no verso.

Continua na página 02



Valide aqui  
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Comarca de Diadema - SP

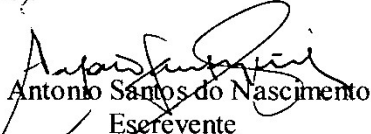
matricula  
**63.168**

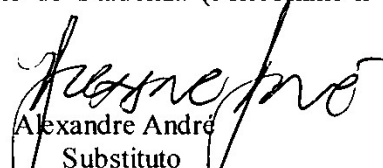
ficha  
**01**  
verso

CNM:119800.2.0063168-13

Ref. prenotação nº 158.298, de 03 de agosto de 2018.

**CONTRIBUINTE:** Averba-se, nos termos do Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças - Contrato nº 10141018706, com força de escritura pública, firmado em São Paulo-SP, em 23 de abril de 2018, que o imóvel é atualmente lançado pelo contribuinte nº 2005460700, conforme Certidão de Valor Venal do Imóvel nº 2018080810091100, expedida em 08.08.2018, pelo Município de Diadema. (Microfilme nº 158.298).

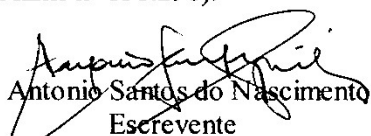
  
Antonio Santos do Nascimento  
Escrivente

  
Alexandre André  
Substituto

**AV.04** – Em 13 de agosto de 2018.

Ref. prenotação nº 158.298, de 03 de agosto de 2018.

**CANCELAMENTO:** Averba-se, nos termos do instrumento particular mencionado na averbação anterior, o **DESLIGAMENTO** do imóvel da hipoteca objeto do R.10/53.242, mencionada na AV.02 supra, conforme autorização da credora, constante da cláusula quadragésima nona, do referido instrumento. (Microfilme nº 158.298).

  
Antonio Santos do Nascimento  
Escrivente

  
Alexandre André  
Substituto

**R.05** – Em 13 de agosto de 2018.

Ref. prenotação nº 158.298, de 03 de agosto de 2018.

**VENDA E COMPRA:** Conforme instrumento particular mencionado na AV.03 supra, a proprietária **VENDEU** o imóvel, pelo valor de R\$ 327.000,00 (trezentos e vinte e sete mil reais), a **MARIA LUCIA DA SILVA**, RG nº 27.774.978-5-SSP/SP, CPF(MF) nº 172.497.118-22, brasileira, solteira, maior, autônoma, residente e domiciliada na Rua Doutor Vital Brasil, nº 1.326, casa 02, Taboão, São Bernardo do Campo-SP. Está arquivada nesta Serventia Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União nº 2322.5D20.CFA3.C4FA, emitida em 18.04.2018, a qual abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" a "d" do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212 de 24.07.1991. Valor Venal: R\$ 226.414,47. Valor Venal do Imóvel base de cálculo do ITBI: R\$ 237.066,93. (Microfilme nº 158.298).

  
Antonio Santos do Nascimento  
Escrivente

  
Alexandre André  
Substituto

Continua na ficha 02

Continua na página 03



Valide aqui  
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Diadema - SP

CNS do CNJ nº 11980-0

CNM:119800.2.0063168-13

matrícula

63.168

ficha

02

Diadema, 13 de agosto de 2018

R.06 – Em 13 de agosto de 2018.

Ref. prenotação nº 158.298, de 03 de agosto de 2018.

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Conforme instrumento particular mencionado na AV.03 supra, a proprietária **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel ao **ITAÚ UNIBANCO S/A**, inscrito no CNPJ(MF) sob nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100 - Torre Olavo Setúbal, São Paulo-SP, para garantia de uma dívida no valor total de R\$ 228.900,00 (duzentos e vinte e oito mil e novecentos reais), sendo R\$ 209.250,00 (duzentos e nove mil duzentos e cinquenta reais) destinados ao pagamento do preço de venda e compra e R\$ 19.650,00 (dezenove mil seiscentos e cinquenta reais) às despesas acessórias, a ser amortizada em 360 (trezentos e sessenta) meses, pelo SAC - Sistema de Amortização Constante, com prestação mensal inicial no valor de R\$ 2.570,82 (dois mil quinhentos e setenta reais e oitenta e dois centavos), vencendo-se a primeira em 23 de maio de 2018, com as taxas anuais de juros: efetiva de 9,9000% e nominal de 9,4772% e a taxa efetiva e nominal de juros mensal de 0,7897%, sendo que o saldo devedor do financiamento será reajustado mensalmente, antes da incidência dos juros e da amortização, na data de vencimento das prestações mensais ou da eventual liquidação/amortização extraordinária, mediante aplicação de percentual utilizado para a remuneração básica dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), que tenham data de aniversário no mesmo dia da assinatura do instrumento, constando do título outras cláusulas e condições. Valor de avaliação do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 327.000,00. (Microfilme nº 158.298).

Antonio Santos do Nascimento  
Escrevente

Alexandre Andre  
Substituto

AV.07 – Em 26 de janeiro de 2026.

Ref. prenotação nº 215.825, de 09 de janeiro de 2026.

**PENHORA:** Conforme Certidão de Penhora expedida em 09 de janeiro de 2026, pelo Juízo de Direito do 3º Ofício Cível desta Comarca, extraída dos autos nº 0001593-95.2025.8.26.0161, da ação de execução civil, requerida por **ENCONTRO IMIGRANTES**, CNPJ(MF) nº 30.341.585/0001-74, em face de **MARIA LUCIA DA SILVA**, qualificada, os direitos de devedora fiduciante relativos ao imóvel desta matrícula foram **PENHORADOS** para a garantia de uma dívida no valor de R\$ 16.583,87 (dezesesseis mil quinhentos e oitenta e três reais e oitenta e sete centavos), tendo sido nomeada depositária **MARIA LUCIA DA SILVA**, qualificada. (Microfilme nº 215.825).

Selo digital.1198003210215825N22G0N26L

Jefferson Aparecido da Silva  
Escrevente

Continua no verso.

Continua na página 04



Valide aqui  
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Diadema - SP

CNM: 119800.2.0063168-13

matrícula

63.168

ficha

02

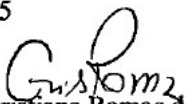
verso

AV.08 – Em 24 de março de 2026 .

Ref. prenotação nº 214.854, de 02 de dezembro de 2025.

**CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Conforme Requerimentos expedidos eletronicamente, firmados pelo credor fiduciário, em Curitiba-PR, respectivamente em 02 de dezembro de 2025 e 19 de março de 2026, em face do inadimplemento da devedora fiduciante, MARIA LUCIA DA SILVA, qualificada, que, intimada para pagamento e constituída em mora, deixou transcorrer o prazo legal sem purgá-la, averba-se a **CONSOLIDAÇÃO** da propriedade fiduciária do imóvel objeto desta matrícula em favor do **ITAÚ UNIBANCO S/A**, qualificado, na forma do §7º, art. 26, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, para o qual foi atribuído o valor de R\$ 327.000,00 (trezentos e vinte e sete mil reais). Valor Venal: R\$ 314.938,59. Valor Venal base de cálculo do ITBI: R\$ 331.046,45. (Microfilme nº 214.854).

Selo digital L11980033102148540I9LCS265

  
Cristiane Ramos da Cruz  
Substituta

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HT7ZW-TPFZ6-PUA9K-4QJAU>

Continua na página 05



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA

63168

**PATRICIA ANDRÉ DE CAMARGO FERRAZ**, Oficiala de Registro de Imóveis de Diadema, **CERTIFICA**, nos termos do art. 19, Parágrafo 1º, da Lei Federal nº 6.015, de 31.12.73, que a presente certidão é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel, com respeito a **ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E PRENOTAÇÕES**, até a data de 23/03/2026, inexistindo qualquer registro de citação de ações reais e pessoais reipersecutórias em relação ao imóvel, exceto se constante dos atos praticados e noticiados na presente certidão. É o que tem a certificar, conforme pedido feito. O referido é verdade e dou fê. Serve como certidão de **FILIAÇÃO VINTENÁRIA**, no caso do registro anterior constante do preâmbulo ter sido lavrado há mais de vinte anos, nos termos do Prov. CGJ 20/93. A Comarca de Diadema foi desmembrada da Comarca de São Bernardo do Campo e instalada em 08.12.1967. A presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/01, devendo para sua validade ser conservado em meio eletrônico, e ter comprovadas sua autoridade e integridade. Diadema, data e hora abaixo indicadas.

Ao Serventuário..... R\$ 44,20  
Ao Estado ..... R\$ 12,56  
A Cart. Serv. .... R\$ 8,60  
Ao Reg. Civil ..... R\$ 2,33  
Ao Trib. de Jus. .... R\$ 3,03  
Ao M.P..... R\$ 2,12  
TOTAL ..... R\$ 73,72

Certidão expedida às 15:45 horas do dia 25/03/2026.

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 15, "c").

Protocolo nº.214.854

SELOS E CONTRIBUIÇÕES  
RECOLHIDOS POR VERBA.

Selo Digital: 1198003C30214854WIRZPF26T



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

**As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma <https://www.registrodeimoveis.org.br>, sem intermediários e sem custos adicionais.**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HT7ZW-TPFZ6-PUA9K-4QJAU>