



Valide aqui
este documento

IVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
65.844

ficha
01

Pág.: 01
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Diadema - SP

CNS do CNJ nº 11980-0

CNM:119800.2.0065844-36

Diadema, 20 de fevereiro de 2019

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 127 (cento e vinte e sete), localizado no 12º pavimento, do "EDIFÍCIO FLOREAT", na Rua Felipe Camarão, nº 288, Vila Conceição, neste município e comarca, com área real privativa de 50,200m², área real comum de 33,516m² (26,997m² coberta + 6,519m² descoberta), já incluída a área correspondente ao direito de uso de 01 (uma) vaga indeterminada na garagem coletiva do condomínio, sujeita ao auxílio de manobrista, perfazendo a área real total de 83,716m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,008774 no terreno e demais coisas de propriedade e uso comum do condomínio.

CONTRIBUINTE: 3000802700.

PROPRIETÁRIA: TOTUS FLOREAT SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO LTDA, inscrita no CNPJ(MF) nº 22.809.202/0001-11, com sede na Rua Alem-Mar, nº 43, sala 04, Campo Belo, São Paulo-SP.

REGISTROS ANTERIORES: R.03/56.259, de 20.10.2015 (aquisição) e R.11/56.259, de 20.02.2019 (especificação), deste Registro.

Selo digital.11980031101622184178GN190

Antônio Gonçalves de Sousa
Substituto

AV.01 – Em 20 de fevereiro de 2019.

Averba-se que, conforme: **a)** AV.06/56.259, de 24.10.2016, o empreendimento denominado "EDIFÍCIO FLOREAT", 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; **b)** R.07/56.259, de 22.09.2017, o imóvel encontra-se **hipotecado** ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, inscrito no CNPJ(MF) nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2.041 e 2.235, Bloco A, São Paulo-SP, para a garantia de um crédito no valor de R\$ 12.800.000,00 (doze milhões e oitocentos mil reais), com prazo total de financiamento de 27 (vinte e sete) meses, juros a taxa nominal mensal de 0,948879% e efetiva anual de 12,000000%, constando do título, outras cláusulas e condições e **c)** AV.08/56.259, de 22.09.2017, a proprietária **cedeu fiduciariamente** ao credor, todos os direitos creditórios, pendentes e futuros, decorrentes da comercialização das unidades autônomas do empreendimento imobiliário denominado "EDIFÍCIO FLOREAT", no valor estimado de R\$ 29.435.862,00 (vinte e nove milhões quatrocentos e trinta e cinco mil oitocentos e sessenta e dois reais), para garantia de todas as obrigações principais, acessórias e moratórias oriundas do contrato de financiamento, constando do título, outras cláusulas e condições.

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

matrícula

65.844

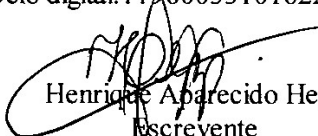
ficha

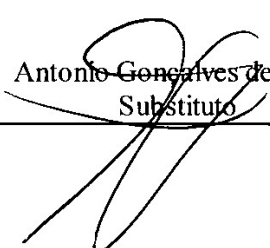
01

verso

CNM:119800.2.0065844-36

Selo digital.1198003310162218QEK61M19R


Henrique Aparecido Hepp
Escrevente

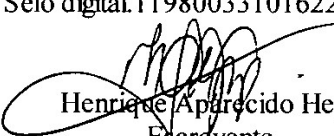

Antonio Gonçalves de Sousa
Substituto

AV.02 – Em 20 de fevereiro de 2019.

Ref. prenotação nº 162.218, de 12 de fevereiro de 2019.

CONTRIBUINTE: Averba-se, nos termos do Instrumento Particular de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio, firmado em São Paulo-SP, em 26 de dezembro de 2018, que o imóvel é atualmente lançado pelo contribuinte nº 3000855900, conforme Certidão de Valor Venal do Imóvel nº 2019011514112304, expedida em 15.01.2019, pelo Município de Diadema. (Microfilme nº 162.218).

Selo digital.1198003310162218721OOK19X


Henrique Aparecido Hepp
Escrevente


Antonio Gonçalves de Sousa
Substituto

AV.03 – Em 21 de outubro de 2019.

Ref. prenotação nº 166.402, de 09 de outubro de 2019.

CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Averba-se, conforme autorização do credor, devidamente formalizada, firmada em São Paulo-SP, em 18 de setembro de 2019, o DESLIGAMENTO do imóvel da hipoteca objeto do R.07/56.259, mencionada na AV.01 supra. (Microfilme nº 166.402).

Selo digital.1198003310166402Y2TI3J19I


Leonardo Oliveira Santos
Escrevente

AV.04 – Em 21 de outubro de 2019.

Ref. prenotação nº 166.402, de 09 de outubro de 2019.

CANCELAMENTO: Averba-se, nos termos da autorização mencionada na averbação anterior, o DESLIGAMENTO do imóvel da cessão fiduciária objeto da AV.08/56.259, mencionada na AV.01 supra. (Microfilme nº 166.402).

Continua na ficha 02

Continua na página 03



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM:119800.2.0065844-36

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Diadema - SP

CNS do CNJ nº 11980-0

matrícula

65.844

ficha

02

Diadema, 21 de outubro de 2019

Selo digital.1198003310166402VD9M5H19E

Leonardo Oliveira Santos

Escrevente

R.05 – Em 21 de outubro de 2019.

Ref. prenotação nº 166.403, de 09 de outubro de 2019.

VENDA E COMPRA: Conforme Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento Com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças, Contrato nº 10146305702, Com Força de Escritura Pública, firmado em São Paulo-SP, em 30 de setembro de 2019, a proprietária **VENDEU** o imóvel, pelo valor de R\$ 299.000,00 (duzentos e noventa e nove mil reais), a **JOSÉ BELTON LIMA**, RG nº 17.058.210-SSP/SP, CPF(MF) nº 061.191.308-96, brasileiro, divorciado, supervisor de produção, residente e domiciliado na Rua Buritis, nº 389, AP. 104, B. A, Jabaquara, São Paulo-SP. Está arquivada nesta Serventia Certidão Positiva Com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União nº F294.967D.34F6.0EA8, emitida em 29.07.2019, 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\$ 189.607,01. Valor Venal base de cálculo do ITBI: R\$ 194.561,84. (Microfilme nº 166.403).

Selo digital.11980032101664036D0EMO19X

Leonardo Oliveira Santos

Escrevente

R.06 – Em 21 de outubro de 2019.

Ref. prenotação nº 166.403, de 09 de outubro de 2019.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Conforme instrumento particular mencionado no registro anterior, o proprietário **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel desta matrícula ao **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, inscrito no CNPJ(MF) nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, T. Olavo Setúbal, São Paulo-SP, para garantia de uma dívida no valor total de R\$ 231.420,00 (duzentos e trinta e um mil e quatrocentos e vinte reais), sendo R\$ 228.000,00 (duzentos e vinte e oito mil reais) destinados ao pagamento do preço da venda e compra e R\$ 3.420,00 (três mil e quatrocentos e vinte reais) às despesas acessórias, a ser amortizada em 345 (trezentos e quarenta e cinco) meses, pelo SAC -

Continua no verso

Continua na página 04



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM:119800.2.0065844-36
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Diadema - SP

matrícula

65.844

ficha

02

verso

Sistema de Amortização Constante, com prestação mensal inicial no valor total de R\$ 2.386,73 (dois mil trezentos e oitenta e seis reais e setenta e três centavos), vencendo-se a primeira em 30 de outubro de 2019, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com a taxa anual de juros: efetiva de 8,0000% e nominal de 7,7208% e a taxa efetiva e nominal de juros mensal de 0,6434%, sendo que o saldo devedor 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\$ 299.000,00. (Microfilme nº 166.403).

Selo digital.11980032101664039NP1EL19P

Leonardo Oliveira Santos
Escrevente

AV.07 – Em 01 de setembro de 2026 .

Ref. prenotação nº 209.069, de 28 de março de 2025.

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Conforme Requerimentos expedidos eletronicamente, firmados pelo credor fiduciário, em São Paulo-SP, respectivamente em 27 de março de 2025 e 17 de agosto de 2026, em face do inadimplemento do devedor fiduciante, JOSÉ BELTON LIMA, qualificado, que, intimado para pagamento e constituído 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\$ 299.000,00. Valor Venal: R\$ 253.554,41. Valor Venal base de cálculo do ITBI: R\$ 299.000,00. (Microfilme nº 209.069).

Selo digital.1198003310209069RYUA5Z26F

Cristiane Ramos da Cruz
Substituta

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KSCUH-M2G6R-2JHMP-FLXD7>

Continua na página 05



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

65844

Pág.: 05

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 01/09/2026, 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. 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
Ao ISS.....R\$ 0,88
TOTAL R\$ 73,72

SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA.

Selo Digital: 1198003C30209069ABH9EG26W

Certidão expedida às 15:59 horas do dia 03/09/2026.

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

Protocolo nº.209.069



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/KSCUH-M2G6R-2JHMP-FLXD7>