



Diadema, 22 de novembro de 2016

Valide aqui
este documento

matrícula

61.067

ficha

01

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 97 (noventa e sete), localizado no 9º andar, da Torre 05, do "CONDOMÍNIO FLEX IMIGRANTES", na Avenida Fábio Eduardo Ramos Esquivel nº 2.900, neste distrito, município e comarca, com a área privativa total de 44,480m², a área comum total de 35,108m² (22,705m² coberta + 12,403m² descoberta) já incluída a área correspondente ao direito de uso de 01 (uma) vaga na garagem coletiva do condomínio, e a área total de 79,588m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,00062543 no terreno do condomínio.

CONTRIBUINTE: 2101954600.

PROPRIETÁRIA: ACAPULCO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ(MF) nº 09.406.276/0001-49, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 5º andar, conjuntos 51, 52, 53 e 54, parte, Bloco B, São Paulo- SP.

REGISTROS ANTERIORES: Matrícula nº 49.817, de 30.01.2012 (aquisição), e R.55/49.817, de 22.11.2016 (especificação), deste Registro.

Patricia André de Camargo Ferraz
Oficial

AV.01 – Em 22 de novembro de 2016.

Averba-se que, conforme R.18/49.817, R.19/49.817, R.20/49.817, R.21/49.817, R.22/49.817, R.23/49.817 e R.24/49.817, todos de 24.06.2014, sobre o terreno do Condomínio Flex Imigrantes, ao qual pertence o imóvel desta matrícula, encontram-se instituídas 07 (sete) Servidões de Passagem em favor de ELETROPAULO METROPOLITANA ELETRICIDADE DE SÃO PAULO S/A, inscrita no CNPJ(MF) nº 61.695.227/0001-93, com sede na Avenida Dr. Marcos Penteado de Ulhoa Rodrigues nº 939, Bairro Tamboré, Barueri-SP e que conforme AV.47/49.817, de 21.01.2016, o imóvel objeto desta matrícula esteve contaminado por metais, e com base no Despacho 171/15/CA, foi considerado REABILITADO para uso residencial, como estabelecimento de medida de controle institucional, por meio de restrições ao uso das águas subterrâneas, por tempo indeterminado, na área delimitada pelas seguintes coordenadas UTM, Fuso 23 K, Datum SAD69: 336.909,75 mE, 7.380.143,50 mS; 337.089,20 mE, 7.380.215,88 mS; 337.013,66 mE, 7.379.995,32 mS; 337.156,80 mE, 7.380.114,00 mS, conforme Termo de Reabilitação Para Uso Declarado nº 0351/2015, expedido em 17 de dezembro de 2015, pela CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo.

Patricia Alves de Oliveira
Escrevente

Patricia André de Camargo Ferraz
Oficial

AV.02 – Em 22 de novembro de 2016.

Averba-se que, conforme R.16/49.817, de 07.08.2013 e AV.36/49.817, de 27.08.2015, o imóvel encontra-se **hipotecado** ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, inscrito no CNPJ(MF) nº 90.400.888/0001-

Continua no verso.

Continua na página 02



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Pág.: 02

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Diadema - SP

matrícula

61.067

ficha

01

verso

CNM:119800.2.0061067-11

42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nºs 2.041 e 2.235, Bloco A, Vila Olímpia, São Paulo-SP, para a garantia de um crédito no valor total de R\$ 30.260.000,00 (trinta milhões duzentos e sessenta mil reais), e que, conforme AV.17/49.817, de 07.08.2013, a proprietária **cedeu fiduciariamente** ao credor, todos os direitos creditórios decorrentes dos compromissos de venda e compra de cada uma das unidades autônomas das Torres 01 e 05, todas integrantes do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO FLEX IMIGRANTES**", para a garantia de um percentual mínimo de 120% (cento e vinte por cento) do saldo devedor, acrescido das parcelas do financiamento a liberar no mês, correspondente na data do título ao valor de R\$ 30.260.000,00 (trinta milhões duzentos e sessenta mil reais), constando do título outras cláusulas e condições.

Patricia Alves de Oliveira
Escrevente

Patricia André de Camargo Ferraz
Oficial

AV.03 – Em 25 de abril de 2017.

Ref. prenotação nº 149.504, de 13 de abril de 2017.

CONTRIBUINTE: Averba-se, nos termos do Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Concluída, Mútuo com Alienação Fiduciária em Garantia - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS - Com Utilização do FGTS dos Compradores, com caráter de escritura pública, firmado em São Paulo-SP, em 23 de dezembro de 2016, que o imóvel é atualmente lançado pelo contribuinte nº 2101871800, conforme Certidão de Valor Venal do Imóvel nº 2017041215354504, expedida em 12 de abril de 2017, pelo Município de Diadema. (Microfilme nº 149.504).

Mauro de Paula Júnior
Escrevente

Patricia André de Camargo Ferraz
Oficial

AV.04 – Em 25 de abril de 2017.

Ref. prenotação nº 149.504, de 13 de abril de 2017.

CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Averba-se, nos termos do instrumento particular mencionado na averbação anterior, o **DESLIGAMENTO** do imóvel da hipoteca objeto do R.16/49.817, mencionada na AV.02 supra, conforme autorização do credor, constante do campo "Informações Adicionais/Ressalvas", do referido instrumento. (Microfilme nº 149.504).

Mauro de Paula Júnior
Escrevente

Patricia André de Camargo Ferraz
Oficial

AV.05 – Em 25 de abril de 2017.

Continua na ficha 02

Continua na página 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CDAEC-A83QQ-2LDEB-L2Q6U>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

61.067

ficha

02

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Diadema - SP

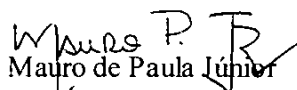
CNS do CNJ nº 11980-0

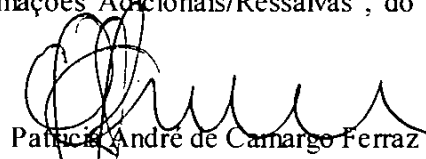
CNM:119800.2.0061067-11

Diadema, 25 de abril de 2017

Ref. prenotação nº 149.504, de 13 de abril de 2017.

CANCELAMENTO: Averba-se, nos termos do instrumento particular mencionado na AV.03 supra, o **DESLIGAMENTO** do imóvel da cessão fiduciária objeto da AV.17/49.817, mencionada na AV.02 supra, conforme autorização do credor, constante do campo "Informações Adicionais/Ressalvas", do referido instrumento. (Microfilme nº 149.504).

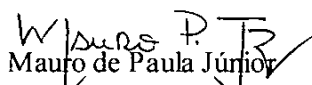

Mauro de Paula Júnior
Escrevente

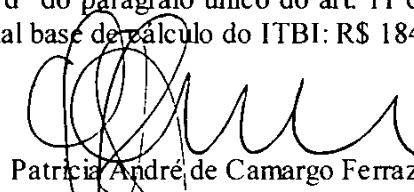

Patricia André de Camargo Ferraz
Oficiala

R.06 – Em 25 de abril de 2017.

Ref. prenotação nº 149.504, de 13 de abril de 2017.

VENDA E COMPRA: Conforme instrumento particular mencionado na AV.03 supra, a proprietária **VENDEU** o imóvel, pelo valor de R\$ 209.600,00 (duzentos e nove mil e seiscentos reais), a **GENILSON CLAUDINEI DA SILVA**, RG nº 22.669.940-7-SSP/SP, CPF(MF) nº 131.307.628-76, chefe intermediário, e sua mulher **MARIA APARECIDA GOMES DA SILVA**, RG nº 30.438.038-6-SSP/SP, CPF(MF) nº 249.189.438-61, auxiliar de escritório, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Travessa Novo Horizonte, nº 25, Canhema, nesta cidade, sendo que do valor acima, R\$ 40.377,86 (quarenta mil trezentos e setenta e sete reais e oitenta e seis centavos) correspondem à utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS dos compradores. Está arquivada nesta Serventia Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União nº 881E.FA25.84EA.9353, emitida em 07.02.2017, 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\$ 172.324,08. Valor Venal base de cálculo do ITBI: R\$ 184.387,48. (Microfilme nº 149.504).


Mauro de Paula Júnior
Escrevente


Patricia André de Camargo Ferraz
Oficiala

R.07 – Em 25 de abril de 2017.

Ref. prenotação nº 149.504, de 13 de abril de 2017.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Conforme instrumento particular mencionado na AV.03 supra, os proprietários **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ(MF) sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 3/4, Brasília-DF, para garantia de uma dívida no valor de R\$ 147.549,78 (cento e quarenta e sete mil quinhentos e quarenta e nove reais e setenta e oito centavos), a ser amortizada em 360 (trezentos e sessenta) meses, pelo Sistema de Amortização Tabela Price - TP, com juros à taxa nominal de 7,6600% a.a. e efetiva de 7,9347% a.a., com prestação mensal inicial no valor total de R\$ 1.121,42 (mil cento e

Continua no verso.

Continua na página 04

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CDAEC-A83QQ-2LDEB-L2Q6U>



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Diadema - SP

CNM:119800.2.0061067-11

matrícula

61.067

ficha

02

verso

vinte e um reais e quarenta e dois centavos), vencendo-se a primeira em 23 de janeiro de 2017, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, sendo que a atualização do saldo devedor ocorrerá mensalmente, na data de vencimento do encargo mensal, pelo índice de atualização das contas vinculadas do FGTS, constando do título outras cláusulas e condições. Valor de avaliação do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 209.600,00. (Microfilme nº 149.504).

Mauro de Paula Júnior
Escrevente

Patricia André de Camargo Ferraz
Oficiala

AV.08 – Em 02 de janeiro de 2026 .

Ref. prenotação nº 213.027, de 09 de setembro de 2025.

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Conforme Requerimentos expedidos eletronicamente, firmados pela credora fiduciária, em Bauru-SP e Florianópolis-SC, respectivamente em 09 de setembro e 26 de dezembro de 2025, em face do inadimplemento dos devedores fiduciários, GENILSON CLAUDINEI DA SILVA e MARIA APARECIDA GOMES DA SILVA, qualificados, que, intimados para pagamento e constituídos em mora, deixaram transcorrer o prazo legal sem purgá-la, averba-se a **CONSOLIDAÇÃO** da propriedade fiduciária do imóvel objeto desta matrícula em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, qualificada, 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\$ 254.506,38 (duzentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos e seis reais e trinta e oito centavos). Valor Venal: R\$ 236.594,66. Valor Venal base de cálculo do ITBI: R\$ 254.506,37. (Microfilme nº 213.027).

Selo digital.1198003310213027V000SE265

Antonio Gonçalves de Sousa
Substituto

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CDAEC-A83QQ-2LDEB-L2Q6U>

Continua na página 05



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

61067

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 02/01/2026, 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 09:15 horas do dia 06/01/2026.

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

Protocolo nº.213.027

SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA.

Selo Digital: 1198003C30213027O2KPZJ26K



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/CDAEC-A83QQ-2LDEB-L2Q6U>