

Valide aqui
este documento

matrícula

59.414

ficha

01


Diadema, 14 de março de 2016

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 78 (setenta e oito), localizado no 7º andar, da Torre 07, 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, 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.

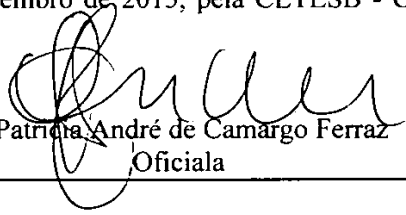
REGISTROS ANTERIORES: Matrícula nº 49.817, de 30/01/2012 (aquisição), e R.49/49.817, de 14/03/2016 (especificação), deste Registro.


Patricia André de Camargo Ferraz
Oficiala

AV.01 – Em 14 de março 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 Pentead 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, com o 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
Oficiala

AV.02 – Em 14 de março de 2016.

Averba-se que, conforme R.14/49.817, de 30.07.2013 e AV.27/49.817, de 09.03.2015, o imóvel encontra-

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AFFSJ-NWT3J-F6MYA-K8TXR>

Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Diadema - SP

matrícula

59.414

ficha

01

verso

CNM:119800.2.0059414-23

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, Vila Olimpia, São Paulo-SP, para a garantia de um crédito no valor total de R\$ 48.760.000,00 (quarenta e oito milhões setecentos e sessenta mil reais), e que, conforme AV.15/49.817, de 30.07.2013, 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 02, 06 e 07, 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\$ 44.630.000,00 (quarenta e quatro milhões seiscentos e trinta mil reais), constando do título outras cláusulas e condições.

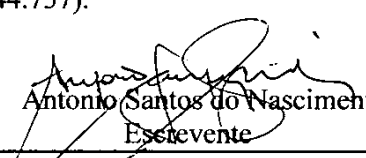

Patricia Alves de Oliveira
Escrevente

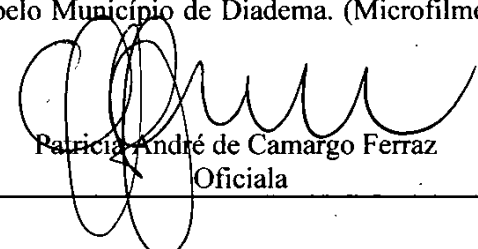

Patricia André de Camargo Ferraz
Oficiala

AV.03 – Em 02 de agosto de 2016.

Ref. prenotação nº 144.757, de 14 de julho de 2016.

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 dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS dos Devedores/Fiduciários, com caráter de escritura pública, firmado São Paulo-SP, em 10 de junho de 2016, que o imóvel é atualmente lançado pelo contribuinte nº 2101838300, conforme Certidão de Valor Venal do Imóvel nº 2016072110163902, expedida em 21.07.2016, pelo Município de Diadema. (Microfilme nº 144.757).

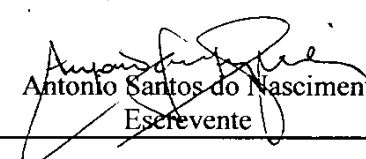

Antonio Santos do Nascimento
Escrevente


Patricia André de Camargo Ferraz
Oficiala

AV.04 – Em 02 de agosto de 2016.

Ref. prenotação nº 144.757, de 14 de julho de 2016.

CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Averba-se, nos termos do instrumento particular mencionado na averbação anterior, o **DESLIGAMENTO** do imóvel da hipoteca objeto do R.14/49.817, mencionada na AV.02 supra, conforme autorização do credor, constante do item 2.2, do referido instrumento. (Microfilme nº 144.757).


Antonio Santos do Nascimento
Escrevente


Patricia André de Camargo Ferraz
Oficiala

Continua na ficha 02

Continua na página 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AFFSJ-NWT3J-F6MYA-K8TXR>

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:119800.2.0059414-23

matrícula

ficha

59.414

02

Diadema, 02 de agosto de 2016

AV.05 – Em 02 de agosto de 2016.

Ref. prenotação nº 144.757, de 14 de julho de 2016.

CANCELAMENTO: Averba-se, nos termos do instrumento particular mencionado na AV.03 supra, o **DESLIGAMENTO** do imóvel da cessão fiduciária objeto da AV.15/49.817, mencionada na AV.02 supra, conforme autorização do credor, constante do item 2.2, do referido instrumento. (Microfilme nº 144.757).

 Antonio Santos do Nascimento
 Escrevente


 Patricia André de Camargo Ferraz
 Oficiala
R.06 – Em 02 de agosto de 2016.

Ref. prenotação nº 144.757, de 14 de julho de 2016.

VENDA E COMPRA: Conforme instrumento particular mencionado na AV.03 supra, a proprietária **VENDEU** o imóvel, pelo valor de R\$ 214.200,00 (duzentos e quatorze mil e duzentos reais), a **JEFFERSON MARTINS DA SILVA**, RG nº 35.028.440-4-SSP/SP, CPF(MF) nº 350.989.848-66, representante comercial, e **KARINA MARIA TEIXEIRA DAL SANTO**, RG nº 27.712.292-2-SSP/SP, CPF(MF) nº 326.056.918-96, servidora pública municipal, brasileiros, solteiros, maiores, residentes e domiciliados na Rua Francisco Teles Dourado, nº 239, Jardim Prudência, São Paulo-SP, sendo que do valor acima, R\$ 11.564,87 (onze mil quinhentos e sessenta e quatro reais e oitenta e sete 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 9FD8.F624.221.650E, emitida em 10.02.2016, 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\$ 159.913,38. Valor Venal base de cálculo do ITBI: R\$ 171.107,72. (Microfilme nº 144.757).

 Antonio Santos do Nascimento
 Escrevente


 Patricia André de Camargo Ferraz
 Oficiala
R.07 – Em 02 de agosto de 2016.

Ref. prenotação nº 144.757, de 14 de julho de 2016.

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 na Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 3/4, Brasília-DF, para garantia de uma dívida no valor de R\$ 166.300,00 (cento e sessenta e seis mil trezentos reais), a ser amortizada em 360 (trezentos e sessenta) meses, pelo SAC - Sistema de Amortização Constante Novo, 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\$ 1.581,99 (mil quinhentos e oitenta e um reais e noventa e nove

Continua no verso.

Continua na página 04

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AFFSJ-NWT3J-F6MYA-K8TXR>

Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Diadema - SP

matrícula

ficha

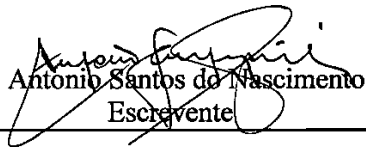
CNM:119800.2.0059414-23

59.414

02

verso

centavos), vencendo-se a primeira em 10 de julho de 2016, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, sendo que, o saldo devedor do financiamento será atualizado mensalmente, no dia correspondente ao da assinatura do contrato, com base no coeficiente de atualização aplicável às contas vinculadas do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, constando do título outras cláusulas e condições. Valor de avaliação do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 214.200,00. (Microfilme nº 144.757).


Antonio Santos do Nascimento
Escrivente


Patrícia André de Camargo Ferraz
Oficiala

AV.08 – Em 14 de setembro de 2021.

Ref. prenotação nº 178.691, de 01 de setembro de 2021.

CANCELAMENTO: 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 10165424806, com Força de Escritura Pública, firmado em São Paulo-SP, em 12 de agosto de 2021, o **CANCELAMENTO** da ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA objeto do R.07 supra, conforme autorização da credora constante da cláusula quinquagésima terceira do referido instrumento. (Microfilme nº 178.691).

Selo digital.1198003310178691VTHJG321W


Uitaly Brando da Silva
Escrivente

R.09 – Em 14 de setembro de 2021.

Ref. prenotação nº 178.691, de 01 de setembro de 2021.

VENDA E COMPRA: Conforme instrumento particular mencionado na averbação anterior, os proprietários **VENDERAM** o imóvel, pelo valor de R\$ 267.000,00 (duzentos e sessenta e sete mil reais), a **VICTOR SANTANA PASSOS**, RG nº 44.032.539-0-SSP/SP, CPF(MF) nº 319.376.308-03, brasileiro, solteiro, maior, analista de trade marketing sênior, residente e domiciliado na Rua Rio Grande do Norte, nº 22, Americanópolis, São Paulo-SP, sendo que do valor acima, o de R\$ 11.798,62 (onze mil setecentos e noventa e oito reais e sessenta e dois centavos) corresponde à utilização dos recursos da conta vinculada ao FGTS do comprador. Consta do título que o adquirente declara-se ciente de que não poderá negociar o imóvel pelo prazo de 03 (três) anos a contar da data do título, se a negociação for feita também com recursos do FGTS. Valor Venal: R\$ 191.010,36. Valor Venal base de cálculo do ITBI: R\$ 204.844,80.

Continua no verso.

Continua na página 05

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AFFSJ-NWT3J-F6MYA-K8TXR>



Valide aqui
este documento

CNM:119800.2.0059414-23

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Diadema - SP
CNS do CNJ nº 11980-0

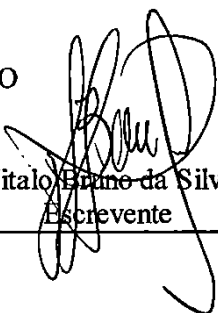
matrícula
59.414

ficha
03

Diadema, 14 de setembro de 2021

(Microfilme nº 178.691).

Selo digital.1198003210178691JM94RH21O

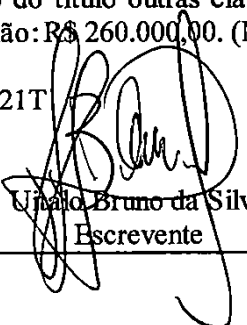

Uitalo Bruno da Silva
Escrevente

R.10 – Em 14 de setembro de 2021.

Ref. prenotação nº 178.691, de 01 de setembro de 2021.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Conforme instrumento particular mencionado na AV.08 supra, o proprietário VICTOR SANTANA PASSOS, qualificado, **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, Torre Olavo Setúbal, São Paulo-SP, para garantia de uma dívida no valor total de R\$ 221.000,00 (duzentos e vinte e um mil reais), sendo R\$ 217.580,00 (duzentos e dezessete mil e quinhentos e oitenta reais) destinados ao pagamento do preço da venda e compra, e R\$ 3.420,00 (três mil quatrocentos e vinte 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 total de R\$ 1.908,30 (mil novecentos e oito reais e trinta centavos), vencendo-se a primeira em 12 de setembro de 2021, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com a taxa anual de juros: efetiva de 6,9000% e nominal de 6,6909% e a taxa efetiva e nominal de juros mensal de 0,5575%, 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\$ 260.000,00. (Microfilme nº 178.691).

Selo digital.11980032101786915PGZQ221T


Uitalo Bruno da Silva
Escrevente

AV.11 – Em 02 de fevereiro de 2026 .

Ref. prenotação nº 213.876, de 16 de outubro de 2025.

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Conforme Requerimentos expedidos eletronicamente, firmados pelo credor fiduciário, em Curitiba-PR, respectivamente em 24 de outubro de 2025 e 21 de janeiro de 2026, em face do inadimplemento do devedor fiduciante, VICTOR SANTANA PASSOS,

Continua no verso.

Continua na página 06

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AFFSJ-NWT3J-F6MYA-K8TXR>



Valide aqui este documento

CNM:119800.2.0059414-23
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Diadema - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
59.414

ficha
03
verso

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\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais). Valor Venal: R\$ 236.594,66. Valor utilizado como base de cálculo do ITBI: R\$ 260.000,00. (Microfilme nº 213.876).

Selo digital.11980033102138769UEW2426Z

Cristiane Ramos da Cruz
Cristiane Ramos da Cruz
Escrivente

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AFFSJ-NWT3J-F6MYA-K8TXR>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Continua na página 07



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

59414

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 02/02/2026, 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 11:49:41 horas do dia 04/02/2026.

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

Protocolo nº.213.876

SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA.

Selo Digital: 1198003C302138767VIIAH265



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/AFFSJ-NWT3J-F6MYA-K8TXR>