

matrícula

118.835

ficha

01

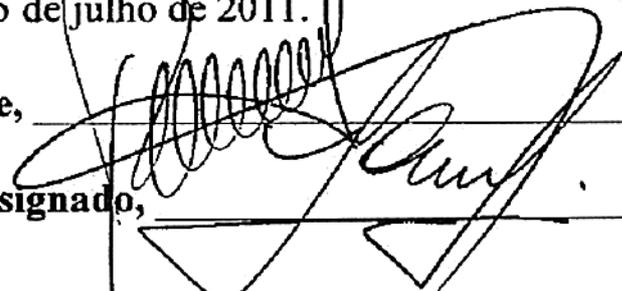
Guarulhos, 25 de julho de 2011.

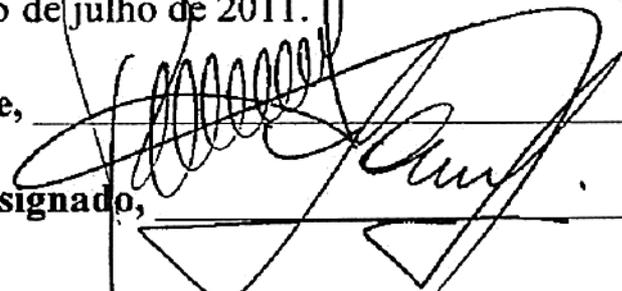
**ABERTURA DE MATRÍCULA** - Protocolo nº. 294.596, em 10/06/2011.  
**IMÓVEL:** O apartamento Tipo nº 34, localizado no 3º andar do **Edifício Breeze – Torre 1**, parte integrante do “**Condomínio Square Guarulhos**”, com acesso pela Rua Francisco Rodrigues Gasques nº 58, situado na Vila Camargos, perímetro urbano do Distrito, Município e Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, possuindo a área privativa de 109,020m<sup>2</sup> (já incluída a área de 3,900m<sup>2</sup> correspondente ao depósito adiante vinculado); área comum de 82,378m<sup>2</sup>, já incluída a área referente ao direito ao uso de 02 (duas) vagas na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 191,398m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal de 0,003652. Ficando vinculado a este apartamento o Depósito nº 49, situado no 2º Subsolo.

**INSCRIÇÃO CADASTRAL:** 084.20.25.0001.00.000.

**PROPRIETÁRIA:** **MAIA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede em São Paulo, SP, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.144, 3º andar, conj. 31/32, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.852.563/0001-10.

**REGISTRO ANTERIOR:** R-18 da Matrícula nº 42.564, feito aos 27 de agosto de 2.007, na qual se encontra registrada sob nº 43 a Instituição e Especificação Condominial, estando a Convenção do Condomínio, registrada sob nº 3.270, no Livro 03-Registro Auxiliar, deste Registro Imobiliário. Guarulhos, 25 de julho de 2011.

O Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

O Oficial Designado,  (Osvaldo Marchetti Junior)

**AV - 01. REMISSÃO** - Protocolo nº. 294.596, em 10/06/2011. Conforme **R-21 da Matrícula nº 42.564, feito aos 25/08/2008**, a proprietária **MAIA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, deu este imóvel em primeira e especial hipoteca, em favor do **BANCO SANTANDER S/A.**, para garantir a dívida no valor de R\$ 35.420.000,00, aliberação das Parcelas do

*segue no verso*

matrícula  
118.835

ficha  
01

verso

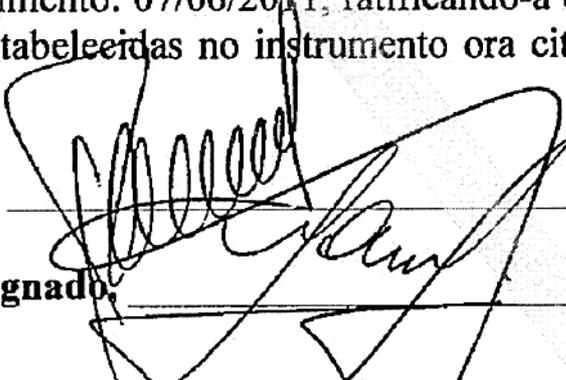
financiamento de Acôrdo com o Cronograma Físico-Financeiro, mencionado no instrumento particular, com a taxa de juros: nominal mensal de 0,8355% - fetiva anual de 10,5000% - prazo de financiamento: 34 meses - início em 28/05/2008 vencimento em 07/03/2011 - período para construção: 28 meses - início em 28/05/2008 - conclusão da obra em 07/09/2010 - período de comercialização: 6 meses - início em 08/09/2010 - vencimento em 07/03/2011. **Conforme AV-22 da Matrícula nº 42.564, feita aos 06/10/2009,** para constar que BANCO SANTANDER S/A., teve sua razão social alterada para BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A. **Conforme R-23 da Matrícula nº 42.564, feito aos 06/10/2011,** feito através Instrumento Particular, com força de escritura pública, firmado em São Paulo, aos 28 de agosto de 2009, tendo como credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF; como devedora: MAIA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA; como interveniente anuente: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A; como fiadoras: 1º) TECNISA S/A; e, 2º) OMEGA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA; e como interveniente garantidora: COLORADO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pelo qual a Interveniente Garantidora cede em penhor à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, os direitos creditórios decorrentes dos compromissos de compra e venda de cada uma das unidades, referente ao empreendimento denominado Condomínio Bussiness And Residence - New Worker Tower, incorporação devidamente registrada sob nº 11, na matrícula nº. 73.410 do 15º Registro de Imóveis de São Paulo/SP, devidamente discriminados no anexo I (termo de Penhor de Direitos Creditórios sobre Títulos da Carteira Imobiliária), e as que venham existir decorrentes das vendas programadas no Cronograma de Previsão de vendas, vincendos a partir desta data o qual estará vinculado o empreendimento denominado Condomínio Square Guarulhos, registrado sob nº 19, nesta matrícula, pelo valor de R\$ 11.157.034,00, com recursos do SBPE, tendo como objetivo financiar capital de giro para construção do empreendimento sendo o prazo de amortização do financiamento de 24 (meses) que será efetuada em prestações mensais e sucessiva, calculadas pelo Sistema de Amortização Constante - Sac, vencendo a primeira parcela de amortização em juros 120 (cento e vinte) dias após a liberação da última parcela do financiamento ou término do prazo de construção, regido pelas

*segue na ficha 02*

matricula  
**118.835**

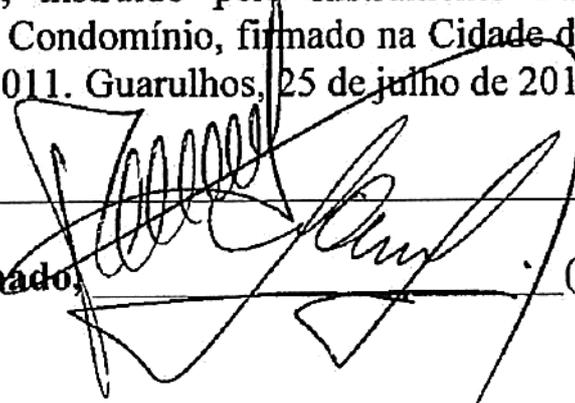
ficha  
**02**

clausular e condições constantes do contrato. **Conforme Av.24 da Matrícula nº 42.564, feito aos 14/04/2011**, feita nos termos do Aditivo ao Instrumento Particular, firmado em São Paulo/SP, aos 07 de fevereiro de 2011, de um lado o credor: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, e de outro lado a devedora: **MAIA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, todos já qualificados, é feita a presente para constar que de comum e mútuo acordo todas as partes, concordam, neste ato, em prorrogar o prazo de vencimento do contrato, originalmente contratado para a dívida mencionada no R-21 desta matrícula, passando a ter a seguinte redação: a) **Prazo total do financiamento: 37 meses**; Data de início: 28/05/2008; e Data de apuração da dívida/vencimento: 07/06/2011; a1) **Prazo para Construção: 28 meses**; Data de início: 28/05/2008; Data de Conclusão da obra: 07/09/2010; a2) **Período da Comercialização: 09 meses**; Data de início: 08/09/2010; Data da apuração da dívida/vencimento: 07/06/2011, ratificando-a em todas as demais cláusulas e condições estabelecidas no instrumento ora citado. Guarulhos, 25 de julho de 2011.

O Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

O Oficial Designado, \_\_\_\_\_ (Osvaldo Marcheti Junior)

**AV - 02. REQUERIMENTO** - Protocolo nº. 294.596, em 10/06/2011. A presente Matrícula foi aberta a pedido da proprietária, em razão da mesma, ter promovido a Instituição Condominial do "**CONDOMÍNIO SQUARE GUARULHOS**", instruído pelo Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio, firmado na Cidade de São Paulo - Capital, aos 07 de junho de 2.011. Guarulhos, 25 de julho de 2011.

O Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

O Oficial Designado, \_\_\_\_\_ (Osvaldo Marcheti Junior)

*segue no verso*

matrícula  
118.835

ficha  
02

verso

**AV - 03. PRORROGAÇÃO DE HIPOTECA** - Protocolo nº 301.504, em 19/10/2011. Nos termos do 2º Aditivo Contratual, com força de escritura pública, firmado, na Cidade de São Paulo, em 04 de julho de 2011, é feita a presente para constar através deste, as partes em comum acordo, promovem a prorrogação da data de vencimento do contrato, registrado sob nº 21, na matrícula nº 42.564 desta Serventia, que passa a ter a seguinte redação: a) prazo total do financiamento: **43 meses**; Data de início: **28/05/2008**; e, Data da apuração da dívida/vencimento: **07/12/2011**; a1) Prazo para construção: **28 meses**; Data de início: **28/05/2008**; e, Data para conclusão da obra: **07/09/2010**; e, 2a) Período para comercialização: **15 meses**; Data de início: **08/09/2010**; e, Data de apuração da dívida/vencimento: **07/12/2011**, ratificando todos os demais termos, cláusulas e demais condições estabelecidas no instrumento particular alterado, inclusive a garantia nele constituída, ficando o presente integrado para todos os fins e efeitos de direito. Guarulhos, 16 de novembro de 2011.

O Escrevente, \_\_\_\_\_ (Claudio Roberto da Silva)

O Substituto do Oficial, \_\_\_\_\_ (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

**AV - 04. CANCELAMENTO/HIPOTECA** - Protocolo nº 305.883, em 16/01/2012. Nos Termos do Instrumento Particular, citado no R-05 é feita a presente para constar que com autorização expressa do credor Banco Santander (Brasil) S.A, já qualificado, fica **cancelada a hipoteca**, bem como a prorrogação da mesma, averbadas sob nºs 01 e 03 nesta matrícula, tão somente com relação a este imóvel. Guarulhos, 31 de janeiro de 2012.

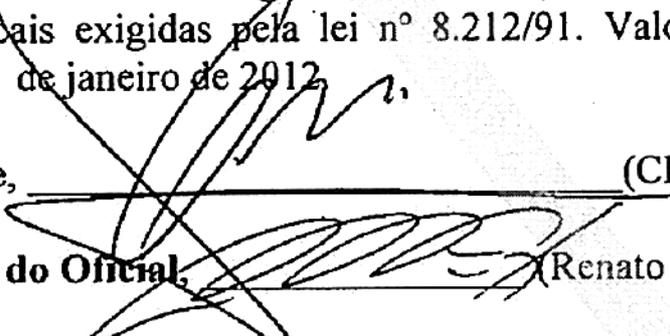
O Escrevente, \_\_\_\_\_ (Claudio Roberto da Silva)

O Substituto do Oficial, \_\_\_\_\_ (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

**R - 05. VENDA E COMPRA** - Protocolo nº 305.883, em 16/01/2012. Nos  
*segue na ficha 03*

matrícula  
**118.835**ficha  
**03**

termos do Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966, firmado na Cidade de São Paulo/SP, em 17 de novembro de 2011, a proprietária **MAIA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, vendeu este imóvel a **VALDOMIRO DE SOUZA**, brasileiro, advogado, portador da Carteira de identidade da ordem dos Advogados do Brasil nº 147586-OAB/SP, CPF/MF nº. 075.512.148-10 e sua mulher **SOLANGE GARCIA RODRIGUES DE SOUZA**, brasileira, nutricionista, RG nº 18.411.442-1-SSP/SP, CPF/MF nº. 088.165.888-02, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Doutor Francisco Ranieri, nº 700, apto 1, bloco 4, em São Paulo/SP, pelo valor de R\$ 380.200,00, (sendo: R\$ 118.139,06 referentes aos recursos próprios e R\$ 262.060,94 através do financiamento concedido pelo credor a seguir identificado). A vendedora apresentou as Certidões fiscais exigidas pela lei nº 8.212/91. Valor Venal: R\$ 7.294,91. Guarulhos, 31 de janeiro de 2012.

O Escrevente,  (Claudio Roberto da Silva)

O Substituto do Oficial,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

**R - 06. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Protocolo nº. 305.883, em 16/01/2012. Nos termos do Instrumento Particular citado no R-05, este imóvel foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do artigo 22 da Lei n. 9.514/97, e transferida sua propriedade resolúvel ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob nº. 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº. 2.041 e, 2235, bloco A, Vila Olímpia, em São Paulo/SP, com o escopo de garantia do financiamento concedido aos proprietários **VALDOMIRO DE SOUZA** e sua mulher **SOLANGE GARCIA RODRIGUES DE SOUZA**, já qualificados, no valor de R\$ 274.227,34 (sendo R\$ 262.060,94 destinados ao pagamento do preço de venda; e, R\$ 12.166,40 referentes ao valor total das despesas financiadas), que

*segue no verso*

matrícula

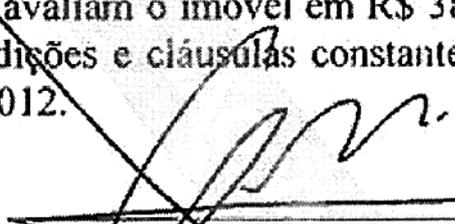
118.835

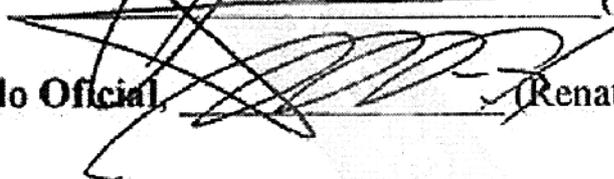
ficha

03

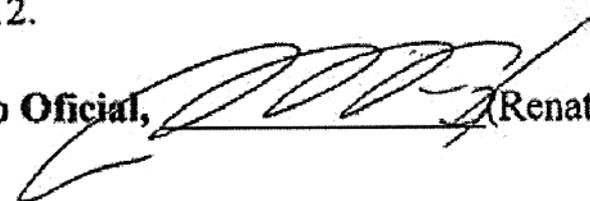
verso

será pago através de 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas em conformidade com o Sistema de Amortização Constante - SAC, nelas incluindo o principal, prêmio de seguro, e taxas de juros anuais de 9,10% nominal; 9,50% efetiva; e mensal descapitalizada de 0,75%, com vencimento da primeira prestação em 17 de dezembro de 2012, no valor de R\$ 3.057,40. Nos termos do § 2º do artigo 26 da lei n.º 9.514/97, o prazo de carência para a expedição de intimação é de 30 dias, contados do vencimento da prestação em atraso e, para efeitos do disposto no inciso VI, do artigo 24, do referido diploma legal, avaliam o imóvel em R\$ 380.200,00. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do referido título. Guarulhos, 31 de janeiro de 2012.

O Escrevente,  (Claudio Roberto da Silva)

O Substituto do Oficial,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

**AV - 07. CANCELAMENTO DO PENHOR DE RECEBÍVEIS -** Protocolo n.º 308.700, em 02/03/2012. Nos termos da averbação n.º 44 feita na matrícula n.º 42.564 em 01/02/2012 (Registro Anterior), procede-se esta averbação para constar que, conforme autorização da Caixa Econômica Federal - CEF, foi CANCELADO o penhor mencionado na Averbação n.º 01 desta matrícula, originário do Registro n.º 23 daquela matrícula. Guarulhos, 15 de março de 2012.

O Substituto do Oficial,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

**AV.08 / 118.835 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**

Em 22 de agosto de 2016 - Protocolo 388.392 de 01/10/2015, reingresso em 31/05/2016

Nos termos do requerimento firmado pelo credor **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado, na cidade de São Paulo-SP, em 15 de agosto de 2.016, após intimação dos devedores **VALDOMIRO DE SOUZA** e sua

matrícula

118.835

ficha

04

mulher **SOLANGE GARCIA RODRIGUES DE SOUZA**, já qualificados, tendo decorrido o prazo de quinze dias sem purgação da mora, é feita a presente para constar que **FICA CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** em nome do credor fiduciário, nos termos do artigo 26, § 7º da Lei 9.514/97. Deverá o credor fiduciário observar o disposto no artigo 27 da referida Lei quanto ao leilão público do imóvel. O requerente recolheu ao Município de Guarulhos o ITBI, sendo a base de cálculo, correspondente a R\$ 527.991,65, valor esse informado no título. Valor Venal R\$ 413.543,87.

Escrevente, \_\_\_\_\_ (Cláudio Roberto da Silva)

Substituto Designado, \_\_\_\_\_ (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

**AV.09 / 118.835 - LEILÕES NEGATIVOS (ARTIGO 27, §§ 5º E 6º DA LEI 9.514/97)**

Em 13 de outubro de 2016 - Protocolo 407.770 de 04/10/2016

Nos termos do requerimento firmado em 30 de setembro de 2016, em São Paulo, SP, é feita a presente averbação para constar que o credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado, realizou os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei 9.514/1997, conforme atas apresentadas, sendo o primeiro realizado em 20 de setembro de 2016 e o segundo em 27 de setembro de 2016, ambos na Cidade de São Paulo, neste Estado, realizados pela leiloeira oficial **ANA CLÁUDIA CAROLINA CAMPOS FRAZÃO**, inscrito na JUCESP sob número 836, leilões esses sem oferta de lances de valor igual ou superior à dívida. Em consequência, considera-se extinta a dívida, dando o credor fiduciário plena quitação da dívida, nos termos do § 6º, do artigo 27, da Lei 9.514/1997, conforme Termo de Quitação firmado em 30 de setembro de 2016, em São Paulo, SP. Foram apresentadas as publicações referentes aos leilões.

Escrevente, \_\_\_\_\_ (Marco Aurélio Appolinário)

Substituto Designado, \_\_\_\_\_ (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

matricula

ficha

verso

