

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
COMARCA DE GUARULHOS - ESTADO DE SÃO PAULO

Marcelo Velloso dos Santos  
OFICIAL

CERTIFICA, a pedido verbal do (a, s) interessado (a, s), que revendo o Livro 02 de Registro Geral do Serviço Registral a seu cargo, dele verificou constar a matrícula de teor seguinte:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.254-0

matrícula  
**159.425**

ficha  
**01**

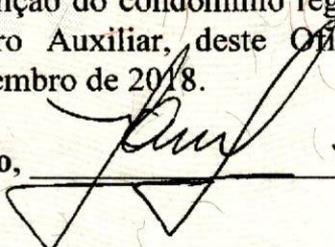
**Guarulhos, 30 de novembro de 2018.**

**IMÓVEL:** Sala 2317 C, localizada no 23º pavimento, integrante do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO VIA ALAMEDA", situado na Avenida Salgado Filho, 2.120 e 2.150, esquina com a Rua Carmela Antônia Fanganiello Ceccinato, 400, no Bairro do Roncador, em Guarulhos/SP, que possui a área privativa de construção de 37,620m<sup>2</sup>; área de uso comum de divisão não proporcional de 9,566m<sup>2</sup>; área de uso comum de divisão não proporcional descoberta de 0,444m<sup>2</sup>; área de uso comum de divisão proporcional de 19,843m<sup>2</sup>; área de uso comum de divisão proporcional descoberta 0,869m<sup>2</sup>; área real total de construção de 67,029m<sup>2</sup>; área real total de construção descoberta de 1,313m<sup>2</sup>; coeficiente de proporcionalidade de 0,10670%; fração ideal no terreno de 11,603m<sup>2</sup>, corresponde a esta unidade autônoma o direito ao uso de 01 (uma) vaga para veículos automotores, comum, indeterminada, sujeito a manobrista, coberta ou descoberta.

**INSCRIÇÃO CADASTRAL:** 083.83.85.0005.00.000 (área maior).

**PROPRIETÁRIA:** VIA SPE 118 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A, CNPJ/MF 15.088.847/0001-47, com sede na Avenida Salgado Filho, 2.120 - 2150, sala 208, Centro, nesta Cidade.

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula 102.012, estando a incorporação imobiliária registrada sob o número 05, feito em 14 de outubro de 2013, e a instituição e especificação do condomínio registrada sob o número 17, nesta data, estando a convenção do condomínio registrada sob o número 4.198, no Livro 03 de Registro Auxiliar, deste Oficial de Registro de Imóveis. Guarulhos, 30 de novembro de 2018.

Escrevente Substituto,  (Álvaro Cesar Capistrano)

AV.01 / 159.425 - **REMISSÃO**

Em 30 de novembro de 2018 - Protocolo 441.797 de 12/11/2018.

Conforme AV.10 da Matrícula 102.012, feita em 19 de setembro de 2016, a incorporadora VIA SPE 118 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

*segue no verso*



REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

matrícula

159.425

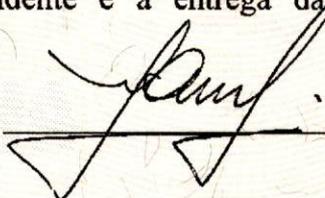
ficha

01

verso

S/A, já qualificada, através do requerimento firmado em 12 de setembro de 2016, em Guarulhos/SP, submeteu o empreendimento denominado "CONDOMÍNIO VIA ALAMEDA", ao **Regime de Afetação**, previsto nos artigos 31A a 31F da Lei 4.591/64, incluídos pela Lei 10.931/04, pelo qual o terreno e acessões objeto da incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da incorporadora, constituindo patrimônio de afetação, destinado a consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

Escrevente Substituto,



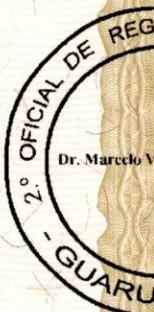
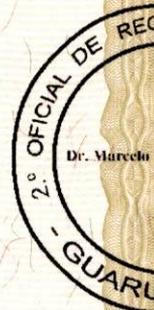
(Álvaro Cesar Capistrano)

AV.02 / 159.425 - **TRANSPORTE**

Em 30 de novembro de 2018 - Protocolo 441.797 de 12/11/2018.

A) Conforme R.07, da Matrícula 102.012, feita em 16 de setembro de 2015, pelo Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Financiamento para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária, Alocação de Recursos e Outras Avenças – Contrato número 1683/13 (Comercial) datado de 31 de maio de 2013, 1º Aditivo – Financiamento Imobiliário à Produção número 1683/13 datado de 31 de julho de 2014, e, 2º Aditivo – Financiamento Imobiliário à Produção número 1683/13 datado de 17 de agosto de 2015, todos firmados em São Paulo – SP, a proprietária/hipotecante **VIA SPE 118 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A**, CNPJ/MF 15.088.847/0001-47, já qualificada, deu **em primeira e especial hipoteca** a fração ideal correspondente a **54,65856%** do terreno e as benfeitorias que foram incorporadas, especificamente as unidades autônomas comerciais, conforme R.05, AV.16 e R.17 da mesma Matrícula 102.012, onde encontra-se registrada a incorporação imobiliária do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO VIA ALAMEDA**", a averbação da construção e instituição e especificação do referido condomínio, na qual se inclui a presente unidade autônoma e outras, em favor do credor **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, CNPJ/MF 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.041, e 2.235, São

*segue na ficha 02*

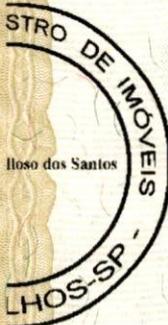




2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
COMARCA DE GUARULHOS - ESTADO DE SÃO PAULO

Marcelo Velloso dos Santos  
OFICIAL

REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL



LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.254-0

matrícula

159.425

ficha

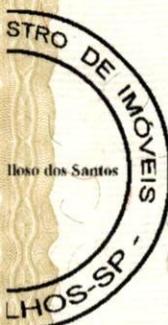
02

Paulo – SP, para garantia da dívida decorrente da abertura de crédito para construção do empreendimento imobiliário denominado “**CONDOMÍNIO VIA ALAMEDA**”, pelo valor de **R\$ 49.040.000,00**, com prazo total do financiamento de 48 (quarenta e oito) meses, sendo a data do início em 31/05/2013, e demais condições.

B) Conforme AV.09, da Matrícula 102.012, feita em 16 de setembro de 2015, e AV.15 feita nesta data, pelo Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Garantia Financiamento Imobiliário número 1683/13 – Comercial datado de 31 de maio de 2013, Aditivo ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Garantia Financiamento Imobiliário número 1683/13 datado de 31 de julho de 2014, e 2º Aditivo ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Garantia Financiamento Imobiliário número 1683/13 datado de 17 de agosto de 2015, todos firmados em São Paulo – SP, a devedora **VIA SPE 118 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A**, CNPJ/MF 15.088.847/0001-47, já qualificada, **cedeu fiduciariamente** todos os seus direitos creditórios, presentes e futuros decorrentes da comercialização desta unidade autônoma comercial e cada uma das unidades autônomas comerciais mencionadas no **R.07** retro, pelo valor de **R\$ 49.040.000,00**, ao credor **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, CNPJ/MF 90.400.888/0001-42, já qualificado.

C) Conforme AV.12, da Matrícula 102.012, feita em 16 de novembro de 2017, nos termos do Instrumento Particular de 3º Aditivo – Financiamento Imobiliário à Produção número 1683/13 firmado em 26 de setembro de 2017, em São Paulo – SP, nos termos da Lei 4.380/1964, em que comparecem as partes, de um lado como credor hipotecário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado, e de outro lado como devedora hipotecante **VIA SPE 118 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada, é feita a presente para constar que o título que serviu para a constituição da **hipoteca** objeto do **R.07** da Matrícula 102.012, foi aditado para constar que as partes estabelecem que o crédito destinado à produção do empreendimento foi reduzido, sendo o valor total do crédito na data deste Aditivo no importe de **R\$ 47.118.612,89**, tendo sido alteradas as demais

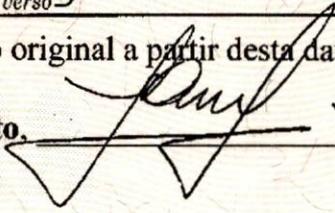
*segue no verso*



matrícula  
**159.425**

ficha  
**02**  
verso

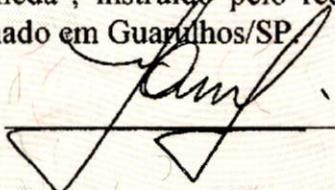
condições do contrato original a partir desta data.

Escrevente Substituto,  (Álvaro Cesar Capistrano)

**AV.03 / 159.425 - REQUERIMENTO**

Em 30 de novembro de 2018 - Protocolo 441.797 de 12/11/2018

A presente matrícula foi aberta a pedido da proprietária, em razão da mesma ter promovido a instituição e especificação do empreendimento denominado "Condomínio Via Alameda", instruído pelo requerimento datado de 09 de novembro de 2018, firmado em Guarulhos/SP.

Escrevente Substituto,  (Álvaro Cesar Capistrano)

**AV.04 / 159.425 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA**

Em 29 de agosto de 2019 - Protocolo 453.998 de 26/08/2019.

Selo Digital: 112540331LJ000138820TG19C

Nos termos da escritura pública mencionada no R.05, é feita a presente para constar que, conforme autorização expressa do credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, já qualificado, fica **cancelada a hipoteca** transportada conforme averbação número 02, nos termos do item "a" e aditada nos termos item "c", cancelando em consequência, também a a cessão fiduciária de direitos creditórios mencionada no item "b", da mesma averbação 02, considerando a quitação da dívida, tão somente com relação a este imóvel.

Escrevente,  (Cláudio Roberto da Silva)

**R.05 / 159.425 - DAÇÃO EM PAGAMENTO**

Em 29 de agosto de 2019 - Protocolo 453.998 de 26/08/2019.

Selo Digital: 112540321PE000138821DN19A

*segue na ficha 03*

2.º OFICIAL DE REG.  
Dr. Marcelo V.  
- GUARULHOS

2.º OFICIAL DE REG.  
Dr. Marcelo V.  
- GUARULHOS

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
COMARCA DE GUARULHOS - ESTADO DE SÃO PAULO

Marcelo Velloso dos Santos  
OFICIAL



REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

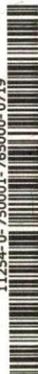
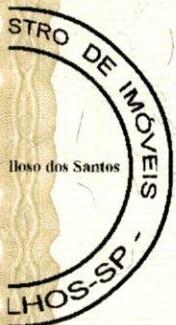
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.254-0

matricula  
**159.425**

ficha  
**03**

Pela escritura pública lavrada em 22 de agosto de 2019, pelo 4º Tabelião de Notas desta Comarca, no Livro 970, às páginas 95/206 e escritura de rerratificação lavrada em 23 de agosto de 2.019, no livro 970, às páginas 207/2014, pelo mesmo Tabelião, a proprietária **VIA SPE 118 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada, transmitiu a título de dação em pagamento o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$ 149.000,00, ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado. Consta do título que a vendedora apresentou a certidão fiscal exigida pela Lei 8.212/1991. A transmitente foi representada pelas procuradoras **LUCIANA GARCIA MASTROBISO**, CPF/MF 177.986.148-69 e **ÉRICA MOREIRA DE SOUZA**, CPF/MF 287.789.178-08, e o adquirente foi representado pelos procuradores **CRISTINA ALVES DURAN**, CPF/MF 179.504.788-70 e **WASHINGTON LUIZ XAVIER DA SILVA**, CPF/MF 285.070.018-58. Valor Venal Proporcional: R\$ 6.244,71.

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



matricula

ficha

verso

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL  
DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SÃO PAULO.  
CERTIDÃO – Certifico e dou fé que este documento composto de 3 folha(s), é cópia autêntica da matrícula Nº 159425, do livro 02, de Registro Geral desta Serventia.  
NADA MAIS consta em relação ao imóvel da matrícula certificada. A presente cópia reprográfica foi extraída nos termos do § 1º, do artigo nº 19, da Lei 6.015/73 de 31/12/1973.  
O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. GUARULHOS, 29 de agosto de 2019.

Ronaldo José M. Júnior  
Escrivente

Thiago Orichio Govêa de Freitas - Escrivente

AO OFICIAL.....R\$ 31,68  
AO ESTADO.....R\$ 9,00  
À SECRETARIA DA FAZENDA R\$ 6,16  
AO SINOREG.....R\$ 1,67  
AO TR. JUSTIÇA.....R\$ 2,17  
AO MUNICÍPIO.....R\$ 1,58  
AO M.P.....R\$ 1,52  
TOTAL.....R\$ 53,78

Prot: 453998/

A presente certidão reflete a situação jurídica do imóvel desta matrícula até o dia útil anterior. Esta certidão tem plena validade em todo território nacional, a qualquer tempo, sendo que, na hipótese de utilização para lavratura de escritura o prazo de validade é de 30 (trinta) dias (Decreto 93.240/86, art. 1º, IV).

O imóvel objeto da presente certidão passou a pertencer a este Registro em 01/01/1977, sendo anteriormente a esta data de competência do 1º Registro Imobiliário local.

O selo digital abaixo poderá ser consultado no site: <https://selodigital.tisp.ius.br/>

112540391UA000138405JB19B

