

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

MATRÍCULA

161.481

FICHA

001

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 31 de Maio de 2012.

IMÓVEL: APARTAMENTO n.º 186B, localizado no 17º pavimento-tipo ou 18º andar, da Torre 2 – Edifício Búzios, integrante do empreendimento denominado Condomínio “SPAZIO CLUB BARUERI”, situado na Estrada das Nações, n.º 395, no Distrito de Jardim Belval, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa de 58,3353m2, a área comum de divisão não proporcional de 10,4616m2 (relativa ao direito ao uso de 01 vaga de estacionamento em local indeterminado e sujeita ao uso de manobrista/garagista); a área comum de divisão proporcional de 43,9732m2, e a área total (privativa + comum) de 112,7701m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,21949% nas coisas de propriedade e uso comuns do condomínio.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: n.º 23122 44 65 0150 00 000 1 (em maior área)

PROPRIETÁRIAS: 01) **ITAQUIRI TECNOLOGIA LTDA**, com sede na Estrada das Nações, n.º 761, Jardim Belval, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado, inscrita no CNPJ/MF. sob n.º 43.064.278/0001-35; e, 02) **QUADRA U2 EMPREENDIMENTOS LTDA**, com sede na Rua Afonso Sardinha, n.º 95, sala 104A, Bairro da Lapa, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF. sob n.º 09.000.470/0001-20.

REGISTROS ANTERIORES: R.01, feito em 27/02/1987, na matrícula n.º 69.013; R.02, feito em 12/08/2009, na matrícula n.º 142.263; e, matrícula n.º 159.989, feita em 14/03/2.012, (Instituição e Especificação Parcial de Condomínio, registrada sob n.º 06, em 27/04/2012, na citada matrícula n.º 159.989), tudo deste Registro de Imóveis

O Oficial,

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

Av.01/161.481, em 31 de Maio de 2012.

Procede-se à presente averbação de transporte, para constar que: D) à vista do R.04, feito em 14/12/2009, na matrícula n.º 142.263, e da Av.01, feita em 14/03/2.012, na matrícula n.º 159.989, deste Registro de Imóveis, consta que: Pelo Instrumento Particular sob n.º 4300-1, com força de Escritura Pública, formalizado nos termos das Leis Federais n.ºs 4.380/64 e 5 049/66, e Decreto-Lei n.º 70 de 21/11/1966, firmado no Município e Comarca de São Paulo, Capital, aos 29 de outubro de 2009, as proprietárias, as empresas, **ITAQUIRI TECNOLOGIA LTDA**, e, **QUADRA U2 EMPREENDIMENTOS LTDA**, ambas já qualificadas, deram em **HIPOTECA** ao **BANCO SANTANDER BRASIL S/A**, com sede na Rua Amador Bueno, n.º 474, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrito no CNPJ/MF. sob n.º 90.400.888/0001-42, no ato representado na forma constante do título, o imóvel matriculado (juntamente com outros), para garantia do financiamento concedido pelo credor à empresa **FUTURA 1 EMPREENDIMENTOS LTDA**, já qualificada, no valor de R\$7.200.000,00, que se destinou à construção da **“TORRE 2” (“Edifício**
(Continua no verso)

V



MATRÍCULA
161.481

FICHA
001
VERSO

Búzios”), composta de 18 pavimentos, sendo um pavimento térreo e 17 pavimentos tipo, com um total de 142 unidades autônomas perfeitamente descritas e caracterizadas na incorporação de condomínio registrada sob nº. 03, nesta integrante do empreendimento imobiliário denominado **Condomínio “SPAZIO CLUB BARUERI”**, que foi executada de acordo com as especificações constantes do memorial de incorporação imobiliária e Alvará de Construção mencionados no R.03 desta. A referida importância liberada de acordo com o cronograma físico-financeiro por meio de 24 (vinte e quatro) parcelas, sendo a primeira prevista para 05/06/2010 e a última para 05/05/2012, na forma e condições constantes do título. O prazo total do referido financiamento será de 37 (trinta e sete) meses, com data de início de 29/10/2009 e data de apuração da dívida/vencimento em 05/11/2012, e estará sujeito aos seguintes encargos contratuais (mensais): a) taxa de juros nominal mensal de 0,8355% e efetiva anual de 10,5000%; b) Seguro de Danos Físicos no Imóvel – DFI, no valor inicial de R\$1.143,17; c) Seguro de Responsabilidade Civil do Construtor – RCC, com o valor inicial R\$1.075,20, a ser contrato em valor não inferior a R\$93.333,33; Tarifa de Serviços Administrativos – TSA, no valor inicial de R\$25,00; e, durante o prazo de vigência do financiamento, a devedora pagará à credora, no dia cinco (05) de cada mês os encargos contratuais mensais, acima mencionados, tudo na forma constante do instrumento. O prazo de carência é de 06 (seis) meses, com início em 06/05/2012, e a data de apuração da dívida/vencimento prevista para 05/11/2012, obrigando-se nesta data a devedora a pagar a dívida com todos os encargos adicionais devidos. O período para construção da referida “Torre 2”, é de 31 (trinta e um) meses, iniciando-se em 29/10/2009, e com data de conclusão da obra em 05/05/2012. Comparecem ainda no título: a) na qualidade de fiadores, a empresa, ENGENHARIA MARCO LTDA; a empresa, MPD ENGENHARIA LTDA; MARCO ANTONIO COLOMBINI, e sua mulher SOLANGE MARIA CERVI COLOMBINI; ALEXANDRE COLOMBINI, e sua mulher DANIELLE ISABEL COSTA COLOMBINI; GUILHERME COLOMBINI; MAURO PICCOLOTTO DOTTORI, e sua mulher REGINA HELENA GERACE DOTTORI; e, MILTON CORREA MEYER FILHO, e sua mulher CARMEN CECILIA ROSSI CORREA MEYER, todos devidamente qualificados no título; e, b) na qualidade de interveniente construtora, a empresa, ENGENHARIA MARCO LTDA, devidamente qualificada no título. A presente hipoteca vigorará até a efetiva e integral liquidação do financiamento. Do título, constam outros termos, cláusulas e condições. Para efeito do artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro, a fração ideal de 33,40664% do imóvel da matrícula nº. 159.989, deste Registro de Imóveis foi avaliada em R\$2.900.000,00; II) à vista da Av.05, feita em 14/12/2009, na matrícula nº. 142.263, e da Av.01, feita em 14/03/2012, na matrícula nº. 159.989, deste Registro de Imóveis, consta que: Pelo instrumento particular mencionado no R.04 desta, a devedora/construtora e incorporadora, **FUTURA 1 EMPREENDIMENTOS LTDA**, já qualificada, cedeu fiduciariamente ao credor hipotecário, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado, para garantia do integral cumprimento das obrigações, principal e acessórios oriundos da hipoteca registrada sob 04, nesta, pelo valor de

(Continua na ficha 002)

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial



Continuação da ficha 001

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

MATRÍCULA

161.481

FICHA

002

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 31 de Maio de 2012.

RS7 200.000,00, os direitos creditórios resultantes da alienação das 142 (cento e quarenta e duas) futuras unidades autônomas pertencentes a "TORRE 2" ("Edifício Búzios"), perfeitamente descritas e caracterizadas na incorporação de condomínio registrada sob n.º 03 nesta, integrante do empreendimento imobiliário denominado Condomínio "SPAZIO CLUB BARUERI", constando do título outros termos, cláusulas e condições; III) à vista da Av. 10, feita em 20/09/2010, na matrícula n.º 142.263, e da Av.01, feita em 14/03/2.012, na matrícula n.º 159.989, deste Registro de Imóveis, consta que: pelo requerimento subscrito no Município e Comarca de Barueri, deste Estado, aos 24 de agosto de 2.010, e Termo de Responsabilidade de Preservação de Área Verde para Lote, n.º 54026/2010, datado de 24 de junho de 2.010, extraído dos autos do Processo n.º 12357/2008, expedido pela Secretaria do Meio Ambiente - CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, instruído com memorial descritivo, datado de 18 de junho de 2.010 e Planta de Área Verde, as proprietárias as empresas, **ITAQUIRI TECNOLOGIA LTDA;** e, **QUADRA U2 EMPREENDIMENTOS LTDA.**, ambas já qualificadas, tendo em vista o que determina o artigo 16 da Lei Federal n.º 4.771, de 15/09/65, acrescido do parágrafo 2º pela Lei Federal n.º 7.803, de 18/07/89 e com nova redação dada pela MP n.º 2166-67/01, comprometeram-se a preservar e recuperar quando necessário, uma área verde (reserva legal), de 5.343,08m2 correspondente a 23,56% da área total do imóvel matriculado sob n.º142.263, designada como Área Verde 01, descrita e caracterizada na referida matrícula e na Av.01/159.989, item VIII (averbação de transporte), IV) à vista dos Rs.08, 09 e 10, feitos em 14/05/2012, na matrícula n.º 159.989, deste Registro de Imóveis, pela escritura lavrada aos 13 de abril de 2.012, no 6º Tabelião de Notas do Município e Comarca de São Paulo, Capital, livro n.º 3.444, páginas 317 a 330, as proprietárias, as empresas **ITAQUIRI TECNOLOGIA LTDA;** e, **QUADRA U2 EMPREENDIMENTOS LTDA,** ambas já qualificadas, "INSTITUIRAM A TÍTULO GRATUITO, as seguintes SERVIÇÕES PERPÉTUAS DE PASSAGENS, designadas SERVIÇÃO DE PASSAGEM 1, com a área de 1.590,24m2; SERVIÇÃO DE PASSAGEM 2, com a área de 369,10m2; e SERVIÇÃO DE PASSAGEM 3, com a área de 413,72m2, respectivamente, no imóvel matriculado, em favor da ELETROPAULO METROPOLITANA ELETRICIDADE DE SÃO PAULO S/A, em caráter irrevogável e irretroatável, o direito de ingressar, a qualquer dia e hora, no referido imóvel, mesmo que para tal tenha que passar pelo imóvel, por meio de seus empregados, prepostos e/ou empreiteiros, seja para a implementação da Linha de Distribuição, seja para sua colocação, construção, manutenção, consecução, ampliação, segurança, conservação e/ou realização de inspeções periódicas, bem como para a instalação de torres, postes, cabos condutores de eletricidade, linhas de dutos subterrâneos, caixas de passagem, poços de inspeção, câmaras transformadoras e cabos de fibras óticas, e a garantia de livre trânsito de veículos, ficando, ainda, facultado à outorgada o direito de proceder a todos os trabalhos necessários para a execução dos referidos atos, podendo, inclusive, remover, podar ou erradicar quaisquer obstáculos naturais, ou não, existentes no imóvel que

(Continua no verso)

v

MATRÍCULA

161.481

FICHA

002

VERSO

impeçam a execução dos trabalhos e/ou dificultem ou ameacem a livre transmissão de dados e energia elétrica, ficando vedado às proprietárias promoverem o plantio de quaisquer espécies vegetais, especialmente as de grande porte, que possam causar combustão ou interferência na Linha de Distribuição, independentemente de qualquer formalidade ou indenização. As proprietárias não farão e não permitirão que se construa ou instale qualquer canalização elétrica, para nenhum fim e sob nenhum pretexto, sem prévia autorização da Eletropaulo Metropolitana Eletricidade de São Paulo S/A, e observadas às instruções escritas que por esta lhe sejam oferecidas. Do título e do registro constam demais cláusulas e condições e as descrições pormenorizadas das servidões

O Escrevente Autorizado,

Dimas de Oliveira
Escrevente Autorizado

O Oficial,

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

Av.02/161.481, em 31 de Maio de 2012.

A presente matrícula foi aberta nos termos do requerimento subscrito no Município e Comarca de Barueri, deste Estado, aos 15 de maio de 2.012, conforme o disposto no item 44, alínea "c" do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

O Escrevente Autorizado,

Dimas de Oliveira
Escrevente Autorizado

O Oficial,

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

Protocolo microfilme nº 333.750

Rolo 5.996

Av.03/161.481, em 04 de outubro de 2012.

Procede-se à presente averbação de transporte, para constar que, à vista da Av.167, feita em 04/10/2012, na matrícula nº 159.989, deste Registro de Imóveis, a hipoteca consubstanciada no registro nº 04, bem como da cessão fiduciária averbada sob o nº 05, ambas na matrícula nº 142.263, deste Registro de Imóveis, foi cancelada, mas tão somente com relação ao imóvel matriculado, ficando conseqüentemente, sem efeito os itens nºs "I" e "II" mencionados na Av.01 desta.

O Escrevente Autorizado,

Fátima Marques de Oliveira
Escrevente Autorizada

O Oficial,

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

Protocolo microfilme nº 341.429

Rolo 6.082

(Continua na ficha 003)



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial



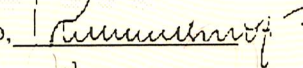
IMÓVEIS TÍTULOS E
DOCUMENTOS E CIVIL DE
PESSOA JURÍDICA
Nogueira - Oficial
Barueri - Barueri

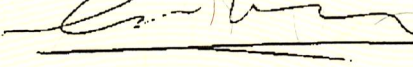
MATRÍCULA
161.481

FICHA
003

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
Barueri, 09 de agosto de 2013.

R.04/161.481, em 09 de agosto de 2.013.
Pelo instrumento particular com eficácia de escritura pública, contrato nº 070341230003720, formalizado nos termos das Leis Federais nºs 4.380/64, 5.049/66 e 9.514/97, firmado no Município e Comarca de São Paulo, Capital, aos 14 de junho de 2013, as proprietárias, as empresas, **01) ITAQUIRI TECNOLOGIA LTDA;** e, **02) QUADRA U2 EMPREENDIMENTOS LTDA,** ambas já qualificadas, **VENDERAM** a **REGINALDO DOS SANTOS,** brasileiro, auditor, RG. nº 24539158-SSP/SP, CPF/MF. nº 156.853.138-96, casado sob o regime da separação total de bens, nos termos da escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 7.994, no Livro nº 03 - Registro Auxiliar, deste Registro de Imóveis, com **JOANA HELOÍSA BARBOZA,** brasileira, analista financeira, RG. nº 30369361-SSP/SP, CPF/MF. nº 283.885.908-04, residentes e domiciliados na Rua Perimetral Sudoeste, nº 205-A, apto 35, Centro, no Município e Comarca de Carapicuíba, neste Estado, **o imóvel matriculado,** pelo valor de R\$177.000,00. As vendedoras apresentaram as Certidões Negativas de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros - CND do INSS; e as Certidões Negativas de Débitos relativos aos Tributos Federais, Administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil; e, à Dívida Ativa da União, Administradas pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, as quais foram arquivadas nesta Serventia (Pasta nº 02, nºs de ordem "761" e "762").

O Escrevente Autorizado,  **Isabeia Frias Santana de Melo**
Escrevente Autorizada

O Oficial,  **Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira**
Oficial

R.05/161.481, em 09 de agosto de 2.013.
Pelo instrumento particular mencionado no R.04 desta, o proprietário, **REGINALDO DOS SANTOS,** casado com **JOANA HELOÍSA BARBOZA,** já qualificado, deu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA,** na forma estabelecida pelo artigo 22 e seguintes, da Lei Federal nº 9.514/97, ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A,** com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olímpia, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrito no CNPJ/MF. nº 90.400.888/0001-42, no ato representado na forma constante do título, **o imóvel matriculado,** para garantia da dívida no valor de R\$141.600,00, pagável através de 360 prestações mensais e sucessivas, calculadas pelo SAC - Sistema de Amortização Constante, sendo o valor total do encargo mensal de R\$1.472,37, estando incluso neste todos os acessórios, dentre eles os seguros, vencendo-se a primeira prestação em 14/07/2013 e as demais em igual dia dos meses subseqüentes, com juros à taxa anual efetiva de 8,80%, nominal de 8,46%, e mensal de 0,70%. Do título constam outros termos, cláusulas, e condições. Para os fins previstos no parágrafo 2º, do artigo 26, da Lei Federal nº 9.514/97, ficou estabelecido o prazo de 30 dias para a intimação do devedor fiduciante; e, para fins do leilão extrajudicial, o valor do imóvel é R\$186.000,00.

(Continua no verso)



FSC
MISTO
Papier
FSC C108334

MATRÍCULA
161.481

FICHA
003

VERSO

O Escrevente Autorizado,

Isabela Frias Santana de Melo
Escrevente Autorizada

O Oficial,

Protocolo microfilme nº 357.575

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira Rolo 6.283
Oficial

Av.06/161.481, em 01 de julho de 2021.

Procede-se esta averbação, nos termos do disposto na alínea "a", do inciso I, do artigo 213, da Lei Federal nº 6.015/73, para constar que o imóvel matriculado, integrante do empreendimento denominado "SPAZIO CLUB BARUERI", no Distrito de Jardim Belval, localiza-se no "Bairro Belval", do Município e Comarca de Barueri, deste Estado, nos termos da Lei Estadual nº 4.954, de 27 de dezembro de 1985, alterada pela Lei Estadual nº 9.335 de 27 de dezembro de 1995 e Lei Municipal nº 1.709 de 17 de abril de 2008.

O Escrevente Autorizado,

Isabel Cristina N. A. da Silva
Escrevente Autorizada

Selo Digital nº 1205763E1000AV6M16148121Q

Av.07/161.481, em 01 de julho de 2021.

Pelo requerimento firmado no Município e Comarca de São Paulo, Capital, aos 15 de junho de 2021, instruído com o comprovante de recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), extraídos do SEIC – Serviço Eletrônico de Intimação e Consolidação de Propriedade Fiduciária da ARISP – Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo, no protocolo online ARISP nº IN00640562C, certidão datada de 17 de maio de 2021, expedida nos autos de intimação protocolada sob o nº 476.743 nesta Serventia, da qual consta que o devedor fiduciante **REGINALDO DOS SANTOS**, casado com **JOANA HELOÍSA BARBOZA**, já qualificado, não efetuou o depósito para purgar a mora, oriunda do instrumento particular com eficácia de escritura pública, contrato nº 070341230003720, formalizado nos termos das Leis Federais nºs 4.380/64, 5.049/66 e 9.514/97, firmado no Município e Comarca de São Paulo, Capital, aos 14 de junho de 2013, registrado sob nº 05, nesta matrícula, procede-se esta averbação, para constar que a propriedade do imóvel matriculado **FICA CONSOLIDADA**, em nome do credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado, registrado sob o NIRE 35300332067, na JUCESP – Junta Comercial do Estado de São Paulo. Foi atribuído a consolidação o valor de R\$385.965,51.

(Continua na ficha 004)

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
Nogueira - Oficial
Alphaville - Barueri

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.067-8

MATRÍCULA
161.481

FICHA
004

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 01 de julho de 2021.

O Escrevente Autorizado,

Isabel Cristina N. A. da Silva
Escrevente Autorizado

Protocolo microfilme nº 476.743

Rolo 8.211

Selo Digital nº 120576331000AV7M16148121B

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE BARUERI - ESTADO DE SÃO PAULO - Alameda Araguaia, 190 - Alphaville - Barueri/SP.
BEL. CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA - OFICIAL
PROTOCOLO Nº 0476743 (Registro de Imóveis)

Certifico que presente certidão é reprodução autêntica e fiel da ficha que se refere (Matrícula Nº0161481), extraída nos termos do parágrafo 1º do artigo 13 da Lei Federal nº 6.015/73. O referido é verdade e dou fé. Barueri, 01 de julho de 2021.

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira - Oficial	Cláudio Centello - Escrevente Autorizado
Bel. José Ricardo Marques Braz - Substituto	Domingos Savio - Escrevente autorizado
Luiz Antonio de Freitas Bassan - Substituto	Silvio Renato Betti - Escrevente Autorizado
Isabel Cristina N. A. da Silva - Escrevente Autorizada	Ademir Carlos I Escrevente autorizado

O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 (TRINTA) DIAS, CONTADOS DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO, item 15, letra "C" do provimento 58/09 - Normas da Corregedoria Geral da Justiça. (este prazo de validade é exclusivamente para efeitos notariais).



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital

1205763C3161481C09112321S

Total emolumentos desta certidão, R\$ 52,83, especificados no recibo talonário que acompanha a 1ª Via do título.

Certidão expedida às 09:12:56 horas do dia 02/07/2021
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "C").
GUIA: 124/2021

SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA

Código de controle de certidão :
Prenotação Nº 476743

16148102022021

ALAMEDA ARAGUAIA, 190 - ALPHAVILLE EMPRESARIAL E INDUSTRIAL - BARUERI - CEP 06455-000

FONE/FAX: (11) 4195-8274 - www.cartoriodebarueri.com.br

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Barueri - SP

137731

12057-6 - AC

12057-6-110001-140000-0421

12057-6-110001-140000-0421

**ESPAÇO
EM BRANCO**

**ESPAÇO
EM BRANCO**



**ESPAÇO
EM BRANCO**