

Valide aqui  
este documento

matrícula

59.347

ficha

01

Diadema, 14 de março de 2016

**IMÓVEL:** APARTAMENTO Nº 195 (cento e noventa e cinco), localizado no 19º andar, da Torre 06, do "CONDOMÍNIO FLEX IMIGRANTES", na Avenida Fábio Eduardo Ramos Esquível nº 2.900, neste distrito, município e comarca, com a área privativa total de 43,780m<sup>2</sup>, a área comum total de 34,897m<sup>2</sup> (22,583m<sup>2</sup> coberta + 12,314m<sup>2</sup> descoberta) já incluída a área correspondente ao direito de uso de 01 (uma) vaga na garagem coletiva do condomínio, e a área total de 78,677m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal de 0,00061712 no terreno do condomínio.

**CONTRIBUINTE:** 2101954600.

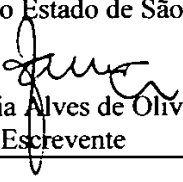
**PROPRIETÁRIA:** ACAPULCO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ(MF) nº 09.406.276/0001-49, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.477, 5º andar, conjuntos 51, 52, 53 e 54, parte, Bloco B, São Paulo-SP.

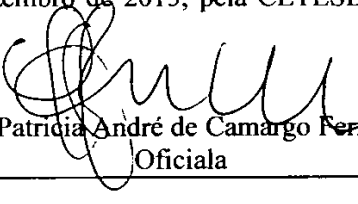
**REGISTROS ANTERIORES:** Matrícula nº 49.817, de 30/01/2012 (aquisição), e R.49/49.817, de 14/03/2016 (especificação), deste Registro.

  
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 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, 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/HFMEJ-ZJ822-J3TX7-YDJ4E>

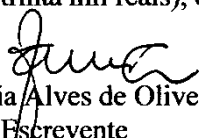
Valide aqui  
este documento

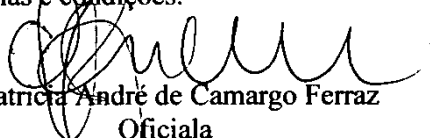
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Comarca de Diadema - SPmatrícula  
**59.347**ficha  
**01**  
verso

CNM:119800.2.0059347-30

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 Olímpia, 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.

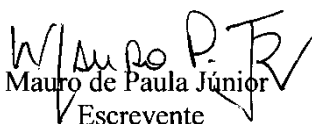
  
Patricia Alves de Oliveira  
Escrevente

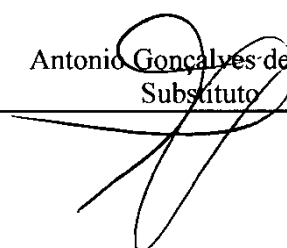
  
Patricia André de Camargo Ferraz  
Oficiala

AV.03 – Em 28 de setembro de 2016.

Ref. prenotação nº 145.850, de 06 de setembro 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 em São Paulo-SP, em 13 de julho de 2016, que o imóvel é atualmente lançado pelo contribuinte nº 2101831600, conforme Certidão de Valor Venal do Imóvel nº 2016090910134606, expedida em 09 de setembro de 2016, pelo Município de Diadema. (Microfilme nº 145.850).

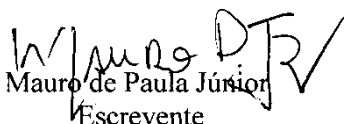
  
Mauro de Paula Júnior  
Escrevente

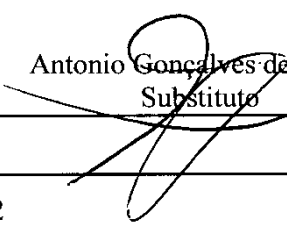
  
Antonio Gonçalves de Sousa  
Substituto

AV.04 – Em 28 de setembro de 2016.

Ref. prenotação nº 145.850, de 06 de setembro 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 "C", do quadro "D", do referido instrumento. (Microfilme nº 145.850).

  
Mauro de Paula Júnior  
Escrevente

  
Antonio Gonçalves de Sousa  
Substituto

Continua na ficha 02

Continua na página 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HFMEJ-ZJ822-J3TX7-YDJ4E>

Valide aqui  
este documento

CNM:119800.2.0059347-30

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Diadema - SP

CNS do CNJ nº 11980-0

matrícula

ficha

59.347


02

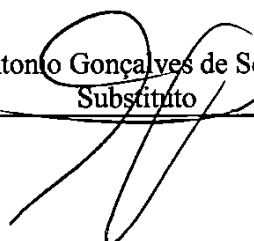
Diadema, 28 de setembro de 2016

AV.05 – Em 28 de setembro de 2016.

Ref. prenotação nº 145.850, de 06 de setembro 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 “C”, do quadro “D”, do referido instrumento. (Microfilme nº 145.850).


  
Mauro de Paula Júnior  
Escrevente

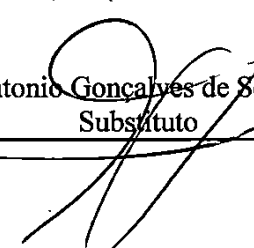
  
Antonio Gonçalves de Sousa  
Substituto

R.06 – Em 28 de setembro de 2016.

Ref. prenotação nº 145.850, de 06 de setembro de 2016.

**VENDA E COMPRA:** Conforme instrumento particular mencionado na AV.03 supra, a proprietária **VENDEU** o imóvel, pelo valor de R\$ 210.500,00 (duzentos e dez mil e quinhentos reais), a **RICARDO DA SILVA**, RG nº 22.662.001-SSP/SP, CPF(MF) nº 264.834.458-65, motorista, e sua mulher **ANA PAULA PEREIRA DA SILVA**, RG nº 25.814.989-9-SSP/SP, CPF(MF) nº 248.659.268-79, 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 Rua Aliomar Baleeiro, nº 36, Alves Dias, São Bernardo do Campo-SP, sendo que do valor acima, R\$ 34.631,95 (trinta e quatro mil seiscentos e trinta e um reais e noventa e cinco 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 62F5.A2BC.5556.3D2F, emitida em 28.07.2016, 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\$ 157.916,25. Valor Venal base de cálculo do ITBI: R\$ 168.963,01. (Microfilme nº 145.850).

  
Mauro de Paula Júnior  
Escrevente

  
Antonio Gonçalves de Sousa  
Substituto

R.07 – Em 28 de setembro de 2016.

Ref. prenotação nº 145.850, de 06 de setembro 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 no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 3/4, Brasília-DF, para garantia de uma dívida no valor de R\$ 136.071,82 (cento e trinta e seis mil setenta e um reais e oitenta e dois centavos), 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.,

Continua no verso.

Continua na página 04

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HFMEJ-ZJ822-J3TX7-YDJ4E>



Valide aqui este documento


LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

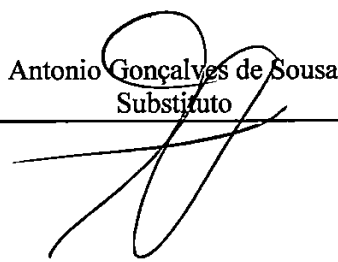
CNM:119800.2.0059347-30  
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Comarca de Diadema - SP

matrícula  
**59.347**

ficha  
**02**  
verso

com prestação mensal inicial no valor total de R\$ 1.308,70 (mil trezentos e oito reais e setenta centavos), vencendo-se a primeira em 13 de agosto 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\$ 210.500,00. (Microfilme nº 145.850).

  
Mauro de Paula Junior  
Escrevente

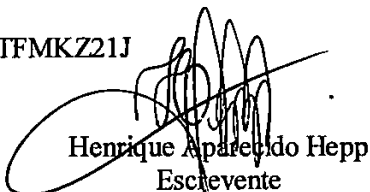
  
Antonio Gonçalves de Sousa  
Substituto

AV.08 – Em 05 de maio de 2021.

Ref. prenotação nº 176.049, de 22 de abril de 2021.

**PENHORA:** Conforme Certidão de Penhora expedida em 22 de abril de 2021, pelo Cartório do 4º Ofício Cível desta Comarca, extraída dos autos nº 1001385-07.2019.8.26.0161, da ação de execução civil, requerida por **ACAPULCO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, qualificada, em face de **RICARDO DA SILVA** e **ANA PAULA PEREIRA DA SILVA**, qualificados, os direitos de devedores fiduciantes relativos ao imóvel desta matrícula foram **PENHORADOS** para a garantia de uma dívida no valor de R\$ 39.421,58 (trinta e nove mil quatrocentos e vinte e um reais e cinquenta e oito centavos), tendo sido nomeado o depositário **RICARDO DA SILVA**, qualificado. (Microfilme nº 176.049).

Selo digital.1198003210176049CTFMKZ21J

  
Henrique Aparecido Hepp  
Escrevente

AV.09 – Em 18 de dezembro de 2025 .

Ref. prenotação nº 212.417, de 19 de agosto de 2025.

**CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Conforme Requerimentos expedidos eletronicamente, firmados pela credora fiduciária, em Bauru-SP e Florianópolis-SC, respectivamente em 16 de setembro e 08 de dezembro de 2025, em face do inadimplemento dos devedores fiduciantes, **RICARDO DA SILVA** e **ANA PAULA PEREIRA DA SILVA**, qualificados, que, intimados para pagamento e constituídos em mora, deixaram transcorrer o prazo legal sempurgá-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\$ 251.312,84 (duzentos e cinquenta e um mil e trezentos e doze reais e oitenta e quatro centavos). Valor Venal: R\$ 233.637,28. Valor Venal base de cálculo do ITBI: R\$ 251.312,84. (Microfilme nº 212.417).

Continua na ficha 03

Continua na página 05

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HFMEJ-ZJ822-J3TX7-YDJ4E>



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:119800.2.0059347-30

Diadema, 18 de dezembro de 2025

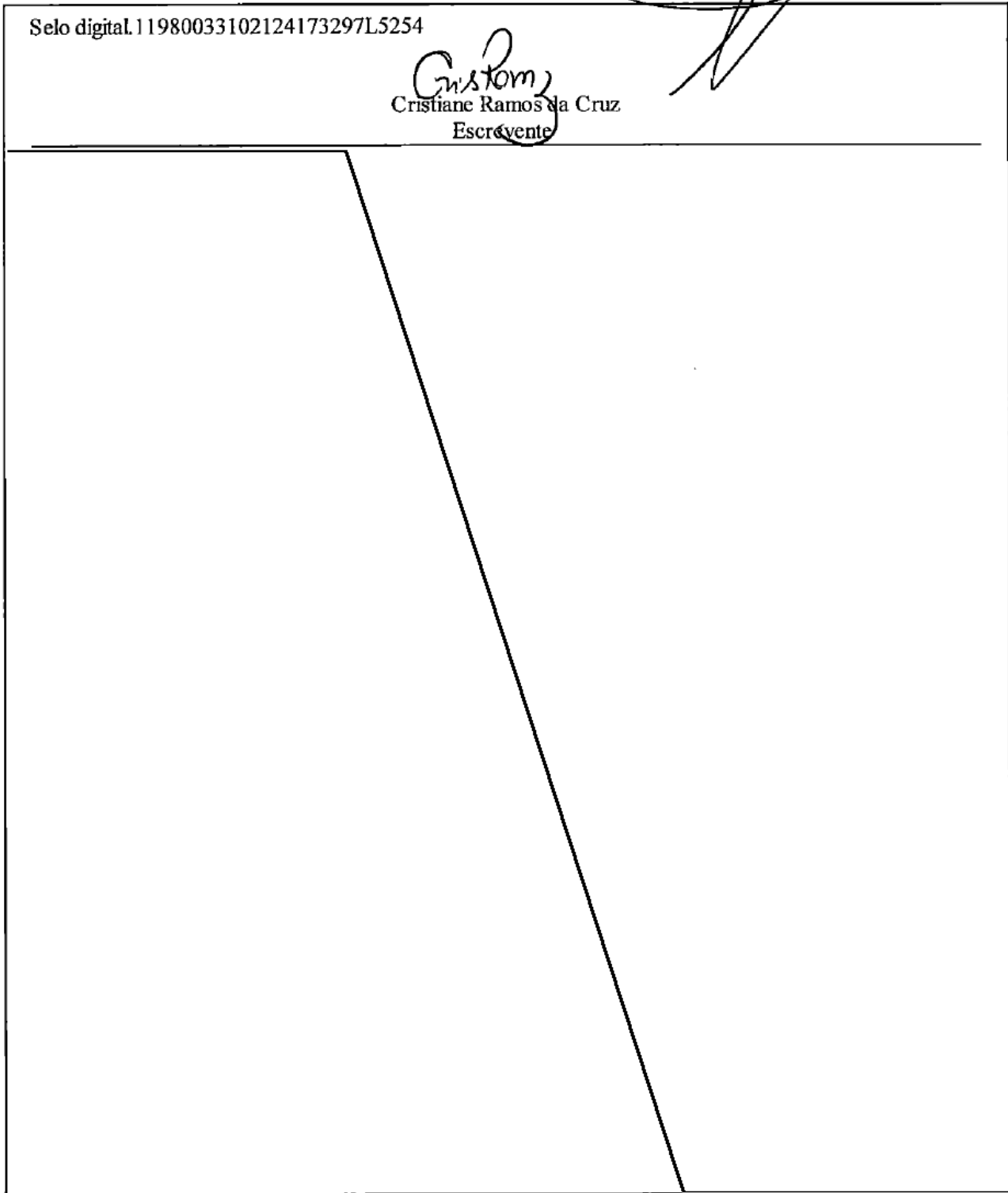
matrícula  
59.347

ficha  
03

Selo digital.11980033102124173297L5254

*Cristiane*  
Cristiane Ramos da Cruz  
Escritor

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HFMEJ-ZJ822-J3TX7-YDJ4E>



Continua na página 06



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA

59347

**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 17/12/2025, 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 15:51 horas do dia 19/12/2025.

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

Protocolo nº.212.417

SELOS E CONTRIBUIÇÕES  
RECOLHIDOS POR VERBA.

Selo Digital: 1198003C30212417LEAHOG254



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/HFMEJ-ZJ822-J3TX7-YDJ4E>