



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

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

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial



CNM: 120576.2.0212854-65

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA

OFICIAL

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.057-6

MATRÍCULA
212.854

FICHA
001

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 04 de agosto de 2020.

IMÓVEL: APARTAMENTO n.º 75 localizado no 7º pavimento da TORRE II - MIAMI, do empreendimento denominado "**RESIDENCIAL FLÓRIDA BARUERI**", situado na Avenida Aníbal Correa, n.º 193, no Bairro Votupoca, Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui área privativa de 66,160m2, área comum de 34,231m2, já incluída a área correspondente a 01 (uma) vaga de garagem, perfazendo a área total de 100,391m2, correspondendo à fração ideal no terreno de 0,0034050 ou 0,34050%.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: n.º 23213.51.33.0001.00.000.1 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: MASA VINTE E OITO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Rua São Bento, n.º 470, Conjunto 808, Centro, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 19.641.452/0001-80, registrada sob o NIRE n.º 35228099691, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP.

REGISTROS ANTERIORES: R.04, feito em 30/11/2016, na matrícula n.º 172.331, e, (Instituição e Especificação de Condomínio registrada sob o n.º 77, em 04/08/2020, na citada matrícula n.º 172.331), tudo deste Registro de Imóveis. A convenção de condomínio está registrada sob n.º 9516, no Livro 03 de Registro Auxiliar, deste Registro de Imóveis.

O Escrevente Autorizado,

Ademir Carlos dos Santos
Escrevente Autorizado

Selo Digital n.º 1205763110ABERTM212854200

Av.01/212.854, em 04 de agosto de 2020.

Procede-se a presente averbação de transporte para constar que: a) à vista do R.08, feito em 13/03/2019, na matrícula n.º 172.331, deste Registro de Imóveis, pelo instrumento particular, com força de escritura pública contrato n.º 9003962, formalizado nos termos das Leis Federais n.ºs 4.380/64, 5.049/66, Decreto Lei n.º 70/66, e Lei Federal n.º 10.931/04, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, firmado no Município e Comarca de Barueri, deste Estado, aos 04 de fevereiro de 2019, a proprietária, **MASA VINTE E OITO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, deu em **HIPOTECA** ao **BANCO BRADESCO S/A**, com sede no Núcleo Administrativo denominado "Cidade de Deus", s/n.º, Bairro Vila Yara, no Município e Comarca de Osasco, neste Estado, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 60.746.948/0001-12, no ato representado na forma constante do título, o **imóvel matriculado** (incluindo outros imóveis), para garantia do financiamento concedido pela credora a devedora, no valor de **R\$33.593.000,00**, que se destinou à construção do "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FLÓRIDA BARUERI**", de acordo com o projeto, plantas, especificações, cronograma físico-financeiro e memorial descritivo que fazem

(Continua no verso)

MATRÍCULA
212.854FICHA
001

VERSO

parte integrante do referido empreendimento. A referida importância será liberada, da seguinte forma: a) Percentual mínimo de obra para liberação de 15,00%; e, b) Percentual mínimo de comercialização para liberação de 30,00%, sendo a data da liberação da primeira parcela em 04/02/2019 e as demais na forma constante do título, com data prevista para conclusão da obra em 23/12/2019, cujo financiamento será pago da seguinte forma: a) prazo máximo de reembolso da dívida a ser paga em prestações mensais: 18 meses, com data de consolidação do saldo devedor: 23/06/2020; vencendo-se a primeira prestação em 23/07/2020, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, com as seguintes taxas: a) taxa de juros do saldo devedor na fase de construção: nominal (9,39% a.a.) e efetiva (9,80% a.a.); b) taxa de juros do saldo devedor na fase de carência: nominal (9,39% a.a.) e efetiva (9,80% a.a.); e, c) taxa de juros do saldo devedor na fase de amortização: nominal (11,39% a.a.) e efetiva (12,00% a.a.). Comparecem ainda no título, na qualidade de intervenientes fiadores, as empresas, 1) SAMA TREVISO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Rua São Bento, nº 470, conjunto 808, Bairro Centro, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF nº 06.069.921/0001-97; e, 2) AMERICA INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA, com sede na Rua São Bento, nº 470, conjunto 808, Bairro Centro, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF nº 23.980.237/0001-81; e, como interveniente construtora, a empresa, SAMA TREVISO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada. Do título, constam outros termos, cláusulas e condições; e, b) à vista do Av.75, feita em 04/08/2020, na matrícula nº 172.331, deste Registro de Imóveis, e, Pelo Instrumento Particular de Aditamento, Modificação e Ratificação, formalizado nos termos das Leis Federais nºs. 4.380/64, 5.049/66 e 10.931/2004, no Município e Comarca de Osasco, deste Estado, aos 26 de junho de 2020, de um lado, o credor, **BANCO BRADESCO S/A.**, registrado sob o NIRE nº 35300027795, na JUCESP – Junta Comercial do Estado de São Paulo; de outro lado, a devedora, **MASA VINTE E QUATRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**; e, ainda as intervenientes fiadoras, 01) **SAMA TREVISO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, registrada sob o NIRE nº 35218688807, na Junta Comercial do Estado de São Paulo-JUCESP; e, 02) **ÁMERICA INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA.**, registrada sob o NIRE nº 35229608051, na Junta Comercial do Estado de São Paulo-JUCESP; e, a construtora, **SAMA TREVISO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, todos já qualificadas, de pleno e comum acordo ADITARAM o instrumento particular que deu origem ao R.08 desta, para constar que em virtude das parcelas liberadas, amortizações feitas e das atualizações monetárias havidas, a dívida da devedora, atinge na data de 18 de junho de 2020, a importância de R\$27.501.288,59; e, considerando as tratativas entre as partes, a devedora solicitou e o credor concordou em aditar o referido título, ficando alterado o seguinte: 1. Em 19/05/2020, foram incorporados os encargos futuros de 23/05/2020 e 23/06/2020; 2. Em 18/06/2020, foi alterado a data do vencimento da dívida de 23/06/2020 para 23/12/2020; 3. Em 18/06/2020, foi alterado a data de vencimento da primeira prestação

(Continua na ficha 002)



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

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

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

CNM: 120576.2.0212854-65



REGISTRO DE IMÓVEIS TÍTULOS E
DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
Carlos Frederico Coelho Nogueira-Oficial
Rua Augusta, 190 - Alphaville - Barueri - SP

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.057-5

MATRÍCULA
212.854

FICHA
002

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 04 de agosto de 2020.

de 23/07/2020 para 23/01/2021; e, 4. Em 26/06/2020, foi alterado o prazo máximo de reembolso da dívida de 18 meses para 12 meses. Fica mantida a obrigação da devedora quanto ao pagamento de seguro de anos físicos no imóvel (DFI), onde os prêmios mensais são cobrados pelo credor juntamente com as prestações mensais na fase de carência e na durante a fase de retorno da operação, vigorando assim a apólice estipulada pelo credor (extra SPH), sendo que o valor segurado deverá ter como base mínima o valor de avaliação da garantia/hipotecária de cada unidade hipotecada, devendo tal obrigação perdurar até liquidação da dívida. As partes contratantes ratificam em todos os seus termos, as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial ora referido e aditivos posteriores, que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento, inclusive a(s) garantia(s) nele constituída(s) ficando claro que tudo o que ora se avençou integra-o para todos os fins e efeitos de direito. Nos termos do artigo 361 do Código Civil, as partes declaram de forma inequívoca, irrevogável, irretroatável, que o presente aditamento é firmado sem o ânimo de novar e confirmam as obrigações anteriores pactuadas, visando apenas proporcionar, melhores condições para o seu cumprimento, ficando ainda ratificadas todas as garantias já previstas. Do título, constam outros termos, cláusulas e condições.

O Escrevente Autorizado,

Ademir Carlos dos Santos
Escrevente Autorizado

Selo Digital nº 1205763G1000AV1M21285420Q

Av.02/212.854, em 04 de agosto de 2020.

A presente matrícula foi aberta nos termos do Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio com atribuição de unidades autônomas, firmado no Município e Comarca de São Paulo, Capital, aos 12 de junho de 2020, conforme o disposto no item 52, alínea "c", Tomo II do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo

O Escrevente Autorizado,

Ademir Carlos dos Santos
Escrevente Autorizado

Protocolo microfilme nº 489.204

Rolo 7.988

Selo Digital nº 1205763G1000AV2M21285420P

Av.03/212.854, em 14 de setembro de 2022.

Procede-se esta averbação de transporte, à vista da Av.262, feita em 14/09/2022, na matrícula nº 172.331, deste Registro de Imóveis, para constar que da hipoteca consubstanciada no registro nº 08 e aditamento averbado sob nº 75 da referida matrícula, **foi desligado o imóvel matriculado**, ficando, conseqüentemente sem efeito as alíneas "a" e "b" da Av.01, desta.

(Continua no verso)

CNM: 120576.2.0212854-65

OFICIAL RE
DOCUMENT
Certific Fre
Alameda Auz

MATRÍCULA
212.854

FICHA
002
VERSO

O Escrevente Autorizado, _____

Laiza Cristina Bernardo
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 550.429

Rolo 8.506

Selo Digital nº 1205763E1000AV3M212854220

Av.04/212.854, em 22 de setembro de 2022.

Pelo instrumento particular com eficácia de escritura pública, sob nº 0010328580, formalizado nos termos das Leis Federais nºs 4.380/64, 5.049/66, 9.514/97 e 13.465/17, firmado no Município e Comarca de São Paulo, Capital, aos 02 de setembro de 2022, e Certidão nº 047683/2022i, datada de 04 de agosto de 2022, expedida pela Prefeitura do Município de Barueri, deste Estado, procede-se esta averbação, para constar que o imóvel matriculado é lançado atualmente e individualmente através da inscrição cadastral nº 23213.51.33.0001.02.0591.

O Escrevente Autorizado, _____

Laiza Cristina Bernardo
Escrevente Autorizada

Selo Digital nº 120576331000AV4M212854229

R.05/212.854, em 22 de setembro de 2022.

Pelo instrumento particular mencionado na Av.04 desta, a proprietária, a empresa, **MASA VINTE E OITO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, VENDEU a **ALEXANDRE DE OLIVEIRA GUILLAMON**, brasileiro, segurança vip, RG nº 23.756.700-3-SSP/SP, CPF/MF nº 134.978.428-18, e sua mulher **LUCIENE GRACILIANO SANTOS**, brasileira, cabeleireira, RG nº 27.015.005-5-SSP/SP, CPF/MF nº 168.202.358-36, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Aníbal Correia, nº 193, Torre 02, Apto 75, Bairro Votupoca, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado, o imóvel matriculado, pelo valor total de R\$535.000,00.

O Escrevente Autorizado, _____

Laiza Cristina Bernardo
Escrevente Autorizada

Selo Digital nº 1205763210000R5M21285422S

R.06/212.854, em 22 de setembro de 2022.

Pelo instrumento particular mencionado na Av.04 desta, os proprietários, **ALEXANDRE DE OLIVEIRA GUILLAMON**, e sua mulher **LUCIENE GRACILIANO SANTOS**, já qualificados, deram em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, na forma estabelecida pelo artigo 22 e seguintes da Lei Federal nº 9.514 de 20/11/1997, ao credor, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, com sede à Avenida Presidente
(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



REGISTRO DE IMÓVEIS TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
Carlos Frederico Coelho Nogueira-Oficial
Rua Lauro de Souza Azevedo, 190 - Alphaville - Barueri - SP

CNM 120576.2.0212854-65

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP
CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA 12 057-6

MATRÍCULA
212.854

FICHA
003

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 22 de setembro de 2022.

Juscelino Kubitschek, n.ºs 2235 e 2041, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrito no CNPJ/MF n.º 90.400.888/0001-42, e registrado sob o NIRE 35300332067, na JUCESP – Junta Comercial do Estado de São Paulo, no ato representado na forma constante do título, **o imóvel matriculado**, para garantia da dívida do valor total de R\$427.700,00, cuja dívida será paga através de 381 (trezentos e oitenta e uma) prestações mensais e sucessivas, calculadas pelo SAC - Sistema de Amortização Constante, sendo o valor total do encargo mensal de R\$4.652,56, estando incluso todos os acessórios, dentre eles o seguro, vencendo-se a primeira em 02/10/2022, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, **Taxa de Juros sem Bonificação**: taxa efetiva de juros anual de 11,4900%, taxa nominal de juros anual de 10,9259%, taxa efetiva de juros mensal de 0,9105% e taxa nominal de juros mensal de 0,9105%; e, **Taxa de Juros Bonificada**: taxa efetiva de juros anual de 9,4900%, taxa nominal de juros anual de 9,1006%, taxa efetiva de juros mensal de 0,7584% e taxa nominal de juros mensal de 0,7584%. Do título, constam outros termos, cláusulas e condições. Para os fins previstos no parágrafo 2º do artigo 26 da Lei n.º 9.514/97, ficou estabelecido o prazo de 30 dias para a intimação dos devedores fiduciários; e, para fins do leilão extrajudicial, o valor total do imóvel é de R\$535.000,00.

O Escrevente Autorizado, _____

Laiza Cristina Bernardo
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme n.º 550.826

Rolo 8.512

Selo Digital n.º 1205763210000R6M21285422R

Av.07/212.854, em 03 de setembro de 2025. (Prenotação n.º 610.250 de 05/06/2025)
Pelo requerimento subscrito no Município e Comarca de São Paulo, Capital, aos 15 de agosto de 2025, 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 ONR – Operador Nacional do Sistema de Registros Eletrônico de Imóveis, no protocolo online ARISP n.º IN01394663C, certidões de constituição em mora datadas de 24 de julho de 2025, expedida nos autos de intimação protocolada sob o n.º 610.250, neste Registro de Imóveis, da qual consta que os devedores fiduciários, **ALEXANDRE DE OLIVEIRA GUILLAMON**, e sua cônjuge **LUCIENE GRACILIANO SANTOS**, já qualificados, não efetuaram o depósito para purgar a mora, oriunda do instrumento particular com eficácia de escritura pública, sob n.º 0010328580, formalizado nos termos das Leis Federais n.ºs 4.380/64, 5.049/66, 9.514/97 e 13.465/17, firmado no Município e Comarca de São Paulo, Capital, aos 02 de setembro de 2022, registrado sob n.º 06, 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. Foi atribuído a consolidação o valor de
(Continua no verso)

CNM 120576.2.0212854-65

MATRÍCULA

212.854

FICHA

003

VERSO

R\$535.000,00. O imóvel matriculado objeto desta transação possui o CEP nº 06447-010.

O Escrevente Autorizado,

Edilma do Nascimento Melo

Edilma do Nascimento Melo

Protocolo microfilme nº 610.250

Escrevente Autorizada
R010 9.239

Selo Digital nº 120576331000AV7M212854250

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA
COMARCA DE BARUERI - ESTADO DE SÃO PAULO - Alameda Araquáia, 190 - Alphaville - Barueri/SP.
BEL. CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA - OFICIAL
PROTOCOLO Nº 0610250 (Registro de Imóveis)

Certifico que presente certidão é reprodução autêntica e fiel da ficha que se refere (Matrícula Nº0212854), extraída nos termos do parágrafo 1º do artigo 19 da Lei Federal nº 6.015/73.O referido é verdade e dou fé. Barueri, 03 de setembro de 2025.

[] Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira - Oficial	[] Cláudio Centello - Escrevente Autorizado
[] Bel. José Ricardo Marques Braga - Substituto	[] Carolina Baltar Valério - Escrevente Autorizada
[] Luiz Antonio de Freitas Bassan - Substituto	[] Sílvia Renato Betti - Escrevente Autorizado
[] Isabel Cristina N. A. da Silva - Escrevente Autorizada	[] Ademir Carlos - Escrevente autorizado

O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 (TRINTA) DIAS, CONTADOS DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO Item 60, letra "C" do provimento 58/89 - 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

1205763C3212854C125907257

Total emolumentos desta certidão, R\$ 73,72, especificados no recibo-talonário que acompanha a 1ª Via do título.

SELOS E CONTRIBUIÇÕES

Certidão expedida às 12:59:12 horas do dia 03/09/2025

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 60, "C").

GUIA : 1652025

Código de controle de certidão :

