



Valide aqui este documento Protocolo: 550981 - Matrícula: 149828 - Pág.: 1 de 7

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:

CNM: 112540.2.0149828-34

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
149.828

ficha
01

Guarulhos, 09 de dezembro de 2016.

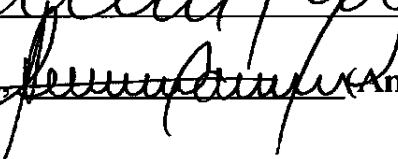
IMÓVEL: O Apartamento nº 133, localizado no 13º pavimento, da TORRE "A", parte integrante do empreendimento denominado "RESIDENCIAL CONQUISTA GUARULHOS", situado na Rua Júlio Fernandes, 80, esquina com a Rua Cônego Ezequias, na Vila Rosália, perímetro urbano no Município e Comarca de Guarulhos-SP, possui área privativa de 53,5400m², área de uso comum de 52,9149m², área total de 106,4549m² e fração ideal no terreno de 0,29819%, incluso na área comum, o direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem indeterminada, localizada nos 3º e 4º subsolos, com capacidade para apenas 01 (um) veículo de passeio ou utilitário cada.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 083.54.50.0483.00.000 (Área Maior).

PROPRIETÁRIA: BETA 11 INCORPORAÇÃO SPE LTDA, CNPJ/MF n. 12.887.278/0001-01, com sede na Avenida Pereira Barreto, 1.395, 20º andar Sala 48, Paraíso, em Santo André-SP.

REGISTRO ANTERIOR: I) Aquisição feita através dos R-23 das matrículas nºs 109.776, 109.777, 109.778, 109.779, 109.780, 109.781, 109.782, 109.783, 109.785, 109.786, 110.294, 110.373 e 110.374, e R-24 da matrícula nº 109.784, todos feitos em 17 de janeiro de 2012; II) Fusionadas em 28 de setembro de 2012, originando a matrícula nº 126.015; III) R.09 da matrícula nº 126.015 – instituição e especificação do citado empreendimento, feito nesta data; e IV) Convenção do Condomínio registrada sob nº 3.986, no Livro 03-Registro Auxiliar, tudo deste Registro Imobiliário. Guarulhos, 09 de dezembro de 2016.

Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

Escrevente Substituta,  (Andrea Bergamo Vega Gobbo)

AV.01 / 149.828 - **REMISSÃO/AFETAÇÃO/HIPOTECA**
Em 09 de dezembro de 2016 - Protocolo 409.506 de 04/11/2016.

I) Conforme AV.03 feita em 22 de abril de 2013 na matrícula número

segue no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 550981 - Matrícula: 149828 - Pág.: 2 de 7

CNM: 112540.2.0149828-34

matrícula

149.828

ficha

01

verso

126.015, a proprietária e incorporadora **BETA 11 INCORPORAÇÃO SPE LTDA**, já qualificada, através de requerimento datado de 11 de março de 2013, firmado em Guarulhos - SP, submeteu o empreendimento denominado "**RESIDENCIAL CONQUISTA GUARULHOS**", conforme incorporação registrada sob número 02 e retificada na AV.07 daquela matrícula, ao **Regime de Afetação**, previsto nos artigos 31A a 31F da Lei 4.591/64, acrescidos 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.

II) Conforme R.05 e AV.06 da matrícula nº 126.015, feitos em 26/06/2014 e 29/07/2014, o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com outros, foi hipotecada ao **BANCO BRADESCO S/A**, CNPJ/MF 60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo Administrativo denominado "Cidade de Deus", s/nº, Vila Yara, Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, em garantia ao pagamento da dívida no valor de R\$ 33.571.732,00,

Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

Escrevente Substituta,  (Andrea Bergamo Vega Gobbo)

AV.02 / 149.828 - REQUERIMENTO

Em 09 de dezembro de 2016 - Protocolo 409.506 de 04/11/2016

A presente matrícula **foi aberta** a requerimento da proprietária, firmado nesta cidade, aos 03 de novembro de 2016, nos termos do item 54 alínea "C", Capítulo XX, das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

segue na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UT6WB-SW4MW-PDJJDG-YXWLB>

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANICE SILVEIRA COELHO TOPASSO, liberado nos autos em 04/09/2024 às 11:16. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1044419-71.2018.8.26.0224 e código dFZMEMy.



Valide aqui este documento Protocolo: 550981 - Matrícula: 149828 - Pág.: 3 de 7

CNM: 112540.2.0149828-34

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

149.828

ficha

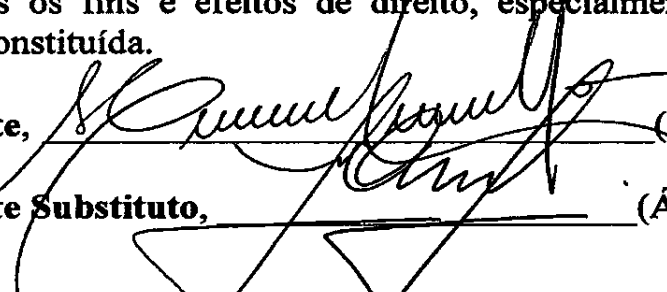
02

Escrevente Substituta,  (Andrea Bergamo Vega Gobbo)

AV.03 / 149.828 - ADITAMENTO

Em 09 de junho de 2017 - Protocolo 417.037 de 12/05/2017.

Nos termos do instrumento particular de aditamento, modificação e ratificação ao instrumento particular com garantia hipotecária e outras avenças, firmado em 17 de março de 2017, e aditamento ao instrumento particular de aditamento, modificação e ratificação ao instrumento particular com garantia hipotecária e outras avenças, firmado em 03 de maio de 2017 – contrato número 723.082-6, em que comparecem todas as partes, é feita a presente para constar que o contrato que serviu de título para a constituição da hipoteca mencionada na AV.01 desta matrícula, foi aditado para constar que: a) a alteração da data de vencimento da dívida do contrato de 28/03/2017 para 28/09/2017; e b) a alteração da data de vencimento da primeira prestação de 28/04/2017 para 28/10/2017. As partes aceitam as condições deste aditivo, e ratificam todos os demais itens, cláusulas e condições do contrato, que não tenham sido alteradas por este instrumento, que continuam em pleno vigor, para todos os fins e efeitos de direito, especialmente, no que se refere à garantia constituída.

Escrevente,  (Sidney Corrêa Leonello)

Escrevente Substituto,  (Álvaro César Capistrano)

AV.04 / 149.828- CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Em 30 de junho de 2017 - Protocolo 418.435 de 12/06/2017, reingresso em 27/06/2017

Nos termos do instrumento particular mencionado no R.05, é feita a presente para constar que, conforme autorização expressa do credor BANCO BRADESCO S/A, já qualificado, fica cancelada a hipoteca objeto da

segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UT6WB-SW4MW-PDJJDG-YXWLB>

Documento assinado digitalmente por JANICE SILVEIRA COELHO TOPASSO, liberado nos autos em 04/09/2024 às 11:16. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1044419-71.2018.8.26.0224 e código dFZMEMy.



Valide aqui
este documento

Protocolo: 550981 - Matrícula: 149828 - Pág.: 4 de 7

CNM: 112540.2.0149828-34

matrícula

149.828

ficha

02

verso

averbação número 01, item II e aditada na AV.03 (contrato nº 000723082-6), considerando a quitação da dívida, tão somente com relação a este imóvel.

Escrevente,  (Ricardo Appolinário)

Escrevente Substituto,  (Álvaro César Capistrano)

R.05 / 149.828 - COMPRA E VENDA

Em 30 de junho de 2017 - Protocolo 418.435 de 12/06/2017, reingresso em 27/06/2017

Pelo instrumento particular número 8.4444.1484890-0, firmado em 07 de abril de 2017, em Guarulhos - SP, nos termos das Leis 4.380/1964 e 9.514/1997, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, a proprietária **BETA 11 INCORPORAÇÃO SPE LTDA**, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$ 240.000,00, a 1) **AMERICO BARBOSA NETO**, brasileiro, solteiro, maior, gerente, RG 423425511-SSP/SP, CPF/MF 352.291.898-35, residente e domiciliado neste Município, na Rua Nadir, 85, Gopoúva e 2) **FERNANDO LISBOA RAMOS**, brasileiro, solteiro, maior, gerente, RG 14115557-SSP/MT, CPF/MF 002.625.291-06, residente e domiciliado neste Município, na Rua Nadir, 85, Gopoúva. Foi apresentada a certidão fiscal exigida pela Lei 8.212/1991. A vendedora foi representada pela procuradora **MARCIA ZANETTI MURBACH**, CPF/MF 111.129.438-03. O pagamento deu-se do seguinte modo R\$ 36.440,71 com recursos próprios; R\$ 7.405,45 provenientes da conta vinculada do FGTS; R\$ 196.153,84 com recursos do financiamento. Valor Venal Proporcional R\$ 4.045,51.

Escrevente,  (Ricardo Appolinário)

Escrevente Substituto,  (Álvaro César Capistrano)

R.06 / 149.828 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Em 30 de junho de 2017 - Protocolo 418.435 de 12/06/2017, reingresso em

segue na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UT6WB-SW4MW-PDJJDG-YXWLB>

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANICE SILVEIRA COELHO TOPASSO, liberado nos autos em 04/09/2024 às 11:16. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1044419-71.2018.8.26.0224 e código dFZMEMy.



CNM: 112540.2.0149828-34

LIVRO Nº 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	ficha
149.828	03

27/06/2017.

Pelo instrumento particular mencionado no R.05, os proprietários 1) **AMERICO BARBOSA NETO**, e 2) **FERNANDO LISBOA RAMOS**, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, transferindo sua propriedade resolúvel à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, com sede Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília- DF, para garantia da dívida de R\$ 203.999,99, sendo R\$ 196.153,84 destinados ao pagamento do preço de venda e R\$ 7.846,15 às despesas acessórias ao financiamento, que será paga no prazo de 360 meses em prestações mensais e sucessivas, calculadas em conformidade com o Sistema de Amortização Constante SAC, vencendo-se a primeira em 05/05/2017. Juros: taxa nominal de 8,5101% ao ano e efetiva de 8,8500% ao ano, sendo de R\$ 2.101,93 o valor do encargo inicial. Juros reduzidos aplicáveis na forma do contrato - taxa nominal de 7,5810% e efetiva de 7,8500%, sendo o encargo mensal reduzido no valor de R\$ 1.943,98. Origem dos recursos: FGTS. Prazo de carência de 30 dias para intimação em caso de inadimplência. Valor de avaliação do imóvel: R\$ 261.750,00. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente,  (Ricardo Appolinário)

Escrevente Substituto,  (Álvaro César Capistrano)

AV.07 / 149.828 - PENHORA

Em 03 de setembro de 2024 - Protocolo 550.981 de 26/08/2024.

Selo Digital: 112540331LK000853045LN24B

Nos termos da certidão eletrônica datada de 26 de agosto de 2024, relativa ao auto ou termo da penhora de 12/08/2024, nos autos da Execução Civil 1044419-71.2018.8.26.0224., da 8ª Vara Cível desta Comarca, movida por **RESIDENCIAL CONQUISTA GUARULHOS**, CNPJ 27.597.452/0001-59, em face dos devedores fiduciantes **FERNANDO LISBOA RAMOS**, CPF 002.625.291-06, e **AMERICO BARBOSA NETO**, CPF 352.291.898-35, e

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.oni.org.br/docs/UT6WB-SW4MW-PDJJDG-YXWLB>

Documento assinado digitalmente
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANICE SILVEIRA COELHO TOPASSO, liberado nos autos em 04/09/2024 às 11:16.
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1044419-71.2018.8.26.0224 e código dFZMEMy.



Valide aqui este documento

Protocolo: 550981 - Matrícula: 149828 - Pág.: 6 de 7

CNM: 112540.2.0149828-34

matrícula	ficha
149.828	03
	verso

112540.2.0149828-34
Guarulhos, 03 de setembro de 2024.

conforme decisão proferida em 12 de agosto de 2024, assinada digitalmente pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Luiz Gustavo de Oliveira Martins Pereira, da Vara suprarreferida, foram penhorados os direitos de devedores fiduciários, para garantir a execução no valor de R\$ 52.205,59, sendo nomeado depositário o executado AMERICO BARBOSA NETO.

Escrevente
Ricardo Tsuyoshi Hayasida

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UT6WB-SW4MW-PDJJDG-YXWLB>

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANICE SILVEIRA COELHO TÓPASSO, liberado nos autos em 04/09/2024 às 11:16. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1044419-71.2018.8.26.0224 e código dFZMEMy.



Valide aqui este documento

Certifico e dou fé que esta certidão, composta de 7 página(s) é cópia autêntica da matrícula nº 149828 , do Livro 02 - Registro Geral, desta Serventia. Certidão sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória 2.200-2, de 24/08/2001, sendo válida em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. 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 11/12/1973.

REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ, Guarulhos, 3 de setembro de 2024.

AO OFICIAL	R\$: 42,22
AO ESTADO	R\$: 12,00
À SEC. FAZENDA	R\$: 8,21
AO SINOREG	R\$: 2,22
AO TR. JUSTIÇA	R\$: 2,90
AO MUNICIPIO	R\$: 2,11
AO MP	R\$: 2,03
TOTAL	R\$: 71,69

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 poderá ser consultado no site:
<https://selodigital.tjsp.jus.br/>



1125403C3WL000853044FS242

PROCOLO: 550981

presente certidão reflete a situação jurídica do imóvel desta matrícula até o dia útil anterior. Esta certidão tem plena validade em todo o 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).

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UT6WB-SW4MW-PDJDG-YXWLB>

saec Documento assinado digitalmente Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANICE SILVEIRA COELHO TOPASSO, liberado nos autos em 04/09/2024 às 11:16. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1044419-71.2018.8.26.0224 e código dFZMEMy.