matrícula 61.223 | ficha 01

Diadema, 08 de abril de 2016

M.15.992 /AA071

IMÓVEL: **APARTAMENTO Nº 122** (cento e vinte e dois), localizado no 12º andar, da Torre A, do *CONDOMÍNIO PASEO DIADEMA RESIDENCIAL CLUB*, na Rua Amélia Eugênia nº 485 e Rua Marechal Deodoro nº 276, neste distrito, município e comarca, com a área privativa total de 105,680m2, a área comum total de 89,925m2 (73,943m2 coberta + 15,982m2 descoberta), já incluída a área correspondente ao direito de uso de 02 (duas) vagas, na garagem coletiva do condomínio, e a área total de 195,605m2, cabendo-lhe a fração ideal de 0,002318 no terreno do condomínio.

CONTRIBUINTE: 2001400400.

PROPRIETÁRIA: **FIBRA MZM DIADEMA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, inscrita no CNPJ(MF) nº 13.445.340/0001-78, com sede na Avenida Angélica nºs 2.248/2.250, 11º andar, parte, São Paulo-SP.

REGISTROS ANTERIORES: R.21/15.992, de 15.02.2012 (aquisição) e R.28/15.992, de 07.12.2012 (incorporação), todos deste Registro.

Patrícia André de Camargo Ferraz
Oficiala

AV.01 – Em 08 de abril de 2016.

Averba-se, nesta data, a abertura desta ficha complementar para o imóvel acima descrito, em fase de construção, nos termos do item 226.1, Seção VI, das Normas da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo-SP.

Patrícia Alves de Oliveira
Escrevente

Patrícia André de Camargo Ferraz
Oficiala

AV.02 – Em 08 de abril de 2016.

Averba-se que, conforme R.32/15.992, de 17.02.2014, o imóvel encontra-se **hipotecado** ao **BANCO DO BRASIL S/A**, inscrito no CNPJ(MF) nº 00.000.000/0001-91, sociedade de economia mista, com sede em Brasília, Capital Federal, por sua agência Large Corporate, prefixo nº 3132-1, CNPJ(MF) nº 00.000.000/5046-61, para garantia de um crédito no valor de até R$ 107.955.269,00 (cento e sete milhões novecentos e cinquenta e cinco mil duzentos e sessenta e nove reais), com a taxa de juros efetiva no período de carência e de amortização de 8,900% a.a. e de 0,713% a.m., com as demais cláusulas e condições constantes do título.

Patrícia Alves de Oliveira
Escrevente

Patrícia André de Camargo Ferraz
Oficiala

Continua no verso

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: ***.871.340-** DATA: 05/11/2026 11:00:02

AV.03 – Em 25 de novembro de 2016.

Ref. prenotação nº 146.609, de 28 de outubro de 2016.

Averba-se que, conforme AV.39 e R.40/15.992, foi averbada a construção e registrada a instituição e especificação parcial do Empreendimento denominado "*CONDOMÍNIO PASEO DIADEMA RESIDENCIAL CLUB*", passando esta ficha complementar a constituir a matrícula de número em epígrafe. (Microfilme nº 146.609).

Patrícia Alves de Oliveira
Escrevente

Antonio Gonçalves de Sousa
Substituto

AV.04 – Em 16 de junho de 2017.

Ref. prenotação nº 150.396, de 02 de junho de 2017.

ADITAMENTO: Averba-se, nos termos do Instrumento Particular de Primeira Rerratificação ao Instrumento Particular, com Efeito de Escritura Pública, de Abertura de Crédito Para Construção de Empreendimento Imobiliário, Com Hipoteca em Garantia e Outras Avenças nº 313.201.956, firmado em São Paulo-SP, em 06 de abril de 2017, que credor e devedora, de comum acordo, aditaram o contrato objeto do R.32/15.992, mencionado na AV.02 supra, para rerratificar os subitens "d" e "e" e incluir o subitem "f1" do item 3 - CONDIÇÕES DA ABERTURA DO CRÉDITO do QUADRO RESUMO, passando a ter a seguinte redação: subitem "d". Data prevista para o término do prazo da construção: 30.10.2016; subitem "e". Prazo de carência após o término da construção: 11 meses e subitem "f1". Data do próximo vencimento da prestação: 20.10.2017, e ainda para: **a)** incluir: a1) o PARÁGRAFO QUARTO da CLÁUSULA PRIMEIRA - DA ABERTURA DO CRÉDITO; a2) o ITEM XVI, da CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA; a3) o PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO da CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DA COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES DO EMPREENDIMENTO; a4) a CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA SÉTIMA - DOS DIREITOS E DO USO DA MARCA; a5) a CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA OITAVA - DO DESLIGAMENTO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS; **b)** de rerratificar: b1) o ITEM II - PENHOR DE DIREITOS CREDITÓRIOS da CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - DAS GARANTIAS; b2) o ÍTEM IV DA CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA - DOS SEGUROS; b3) a CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA PRIMEIRA - DA AUTORIZAÇÃO DE DÉBITO; e **c)** de retificar o ÍTEM I, do PARÁGRAFO SEGUNDO da CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA - DO ÍNDICE DE COBERTURA DA GARANTIA, cujas redações encontram-se descritas no referido instrumento, ficando ratificadas as demais cláusulas e dispositivos que não foram alterados, constando do título outras cláusulas e condições. (Microfilme nº 150.396).

Antonio Santos do Nascimento
Escrevente

Antonio Gonçalves de Sousa
Substituto

Continua na ficha 02

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: ***.871.340-** DATA: 05/11/2026 11:00:02

AV.05 – Em 20 de setembro de 2017.

Ref. prenotação nº 152.251, de 29 de agosto de 2017.

CONTRIBUINTE: Averba-se, nos termos do Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Financiamento nº 071807230011674, com Eficácia de Escritura Pública, firmado em São Paulo-SP, em 30 de junho de 2017, que o imóvel é atualmente lançado pelo contribuinte nº 2001441800, conforme Certidão de Valor Venal do Imóvel nº 2017083114405302, expedida em 31 de agosto de 2017, pelo Município de Diadema. (Microfilme nº 152.251).

Mauro de Paula Júnior
Escrevente

Antonio Gonçalves de Sousa
Substituto

AV.06 – Em 20 de setembro de 2017.

Ref. prenotação nº 152.251, de 29 de agosto de 2017.

CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Averba-se, nos termos do instrumento particular mencionado na averbação anterior, o DESLIGAMENTO do imóvel da hipoteca objeto do R.32/15.992, mencionada na AV.02 supra, conforme autorização do credor, constante do item 12.1.3., do quadro resumo, do referido instrumento. (Microfilme nº 152.251).

Mauro de Paula Júnior
Escrevente

Antonio Gonçalves de Sousa
Substituto

R.07 – Em 20 de setembro de 2017.

Ref. prenotação nº 152.251, de 29 de agosto de 2017.

VENDA E COMPRA: Conforme instrumento particular mencionado na AV.05 supra, a proprietária **VENDEU** o imóvel, pelo valor de R$ 600.000,00 (seiscentos mil reais), a **ANDERSON DINIZ DA SILVA**, RG nº 32.502.692-0-SSP/SP, CPF(MF) nº 290.841.458-95, gerente, e **ANDREZA BERNE DE ARAUJO**, RG nº 34.215.794-2-SSP/SP, CPF(MF) nº 295.117.758-55, autônoma, brasileiros, solteiros, maiores, residentes e domiciliados na Rua Yaya, nº 235, Canhema, nesta cidade. Está arquivada nesta Serventia Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União nº 44DC.50E8.2374.09FC, emitida em 14.08.2017, 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$ 567.906,71. Valor Venal base de cálculo do ITBI: R$ 587.810,92. (Microfilme nº 152.251).

Mauro de Paula Júnior
Escrevente

Antonio Gonçalves de Sousa
Substituto

Continua no verso.

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: ***.871.340-** DATA: 05/11/2026 11:00:02

R.08 – Em 20 de setembro de 2017.

Ref. prenotação nº 152.251, de 29 de agosto de 2017.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Conforme instrumento particular mencionado na AV.05 supra, os proprietários **ALIENARAN FIDUCIARIAMENTE** o imóvel ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, inscrito no CNPJ(MF) nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2035 e 2041, Bloco A, Vila Olímpia, São Paulo-SP, para garantia de uma dívida no valor total de R$ 472.650,00 (quatrocentos e setenta e dois mil seiscentos e cinquenta reais), sendo R$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais) destinados ao pagamento do preço de venda e compra e R$ 22.650,00 (vinte e dois mil seiscentos e cinquenta reais) às despesas acessórias a ser amortizada em 420 (quatrocentos e vinte) meses, pelo Sistema de Amortização - SAC, com a taxa de juros efetiva de 11,5000% a.a., nominal de 10,9350% a.a., e taxa de juros mensal de 0,91%, sendo que para as 12 (doze) primeiras prestações serão aplicadas as taxas de juros bonificadas nominal de 10,0262% a.a., efetiva de 10,5000% a.a., e mensais 0,84%, nos termos da cláusula quinta do título, com prestação mensal inicial no valor total de R$ 5.282,02 (cinco mil duzentos e oitenta e dois reais e dois centavos), vencendo-se a primeira em 30 de julho de 2017, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, sendo que, o saldo devedor será atualizado mensalmente, nas datas de vencimento das prestações mensais e da eventual liquidação/amortização extraordinárias, mediante aplicação do percentual utilizado para a atualização dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre, de pessoas naturais, mantidos nas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo SBPE, com data de aniversário no dia da assinatura do instrumento, constando do título, outras cláusulas e condições. Valor de avaliação do imóvel para fins de venda em público leilão: R$ 600.000,00. (Microfilme nº 152.251).

Mauro de Paula Júnior
Escrevente

Antonio Gonçalves de Sousa
Substituto

AV.09 – Em 08 de junho de 2020.

Ref. prenotação nº 170.270, de 05 de junho de 2020.

Conforme Instrumento Particular de Refinanciamento com Transferência de Credor e de Garantia Real e Outras Avenças, Contrato nº 000988105-0, com caráter de escritura pública, firmado em São Paulo-SP, em 28 de abril de 2020, o **BANCO BRADESCO S.A**, inscrito no CNPJ(MF) nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, Osasco-SP, concedeu a ANDERSON DINIZ DA SILVA e ANDREZA BERNE DE ARAUJO, qualificados, conviventes em união estável entre si, residentes e domiciliados na Rua Marechal Deodoro, nº 276, AP. 122, T. A, Centro, nesta cidade, o financiamento no valor de R$ 438.817,93 (quatrocentos e trinta e oito mil oitocentos e dezessete reais e noventa e três centavos) para quitação do saldo devedor relativo ao financiamento mencionado no R.08 supra, ficando em razão de tal operação, também este financiamento garantido pela Alienação Fiduciária constituída em tal registro. O valor da dívida será amortizado em 360 (trezentos e sessenta) meses, pelo Sistema de Amortização - SAC, com a taxa de juros nominal de 7,07% a.a., e efetiva de 7,30% a.a., com prestação mensal inicial no valor total de R$ 3.935,23 (três mil novecentos e trinta e cinco reais e vinte e três centavos), vencendo-se a primeira em 01 de junho 2020, e as demais no mesmo dia dos meses

Continua na ficha 03

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Tudo sobre Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: ***.871.340-** DATA: 05/11/2026 11:00:02

subsequentes, sendo que, o saldo devedor será atualizado mensalmente, no dia de vencimento do encargo mensal, pela aplicação do índice de atualização monetária ou de remuneração básica, válida para as contas de poupança livre de pessoas físicas com data de aniversário no dia de assinatura do instrumento, mantidas nas instituições integrantes do sistema brasileiro de poupança e empréstimos (SBPE), constando do título outras cláusulas e condições. O BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A., qualificado, firmou Termo de Recebimento de Valor nº 641100003308, em São Paulo-SP, em 28 de abril de 2020, no qual declarou ter recebido o pagamento integral do saldo devedor do referido contrato e autorizou a **transferência da garantia** para o atual credor. Valor de avaliação do imóvel para fins de venda em público leilão: R$ 706.000,00. (Microfilme nº 170.270).

Selo digital.1198003310170270JYOV6C20H

Bruna Mathias da Silva
Escrevente

AV.10 – Em 05 de fevereiro de 2025.

Ref. prenotação nº 207.835, de 29 de janeiro de 2025.

INDISPONIBILIDADE: Conforme Comunicado nº 202501.2814.03802166-IA-593, expedido pela Central de Indisponibilidade em 28 de janeiro de 2025, foi decretada a indisponibilidade do patrimônio do coproprietário ANDERSON DINIZ DA SILVA, qualificado, conforme decisão proferida nos autos nº 10007560320235020261, em trâmite perante o Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP, de São Paulo-SP. (Microfilme nº 207.835).

Selo digital.1198003310207835DF1SWM25M

Lucas Henrique Silva Nascimento
Escrevente

AV.11 – Em 18 de fevereiro de 2026.

Ref. prenotação nº 191.818, de 13 de abril de 2023.

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Conforme Requerimentos expedidos eletronicamente, firmados pelo credor fiduciário, em Brasília-DF, respectivamente em 13 de abril de 2023 e 04 de fevereiro de 2026, em face do inadimplemento dos devedores fiduciantes, **ANDERSON DINIZ DA SILVA** e **ANDREZA BERNE DE ARAUJO**, qualificados, que, intimados para pagamento e constituídos em mora, deixaram transcorrer o prazo legal sem purgá-la, averba-se a **CONSOLIDAÇÃO** da propriedade fiduciária do imóvel objeto desta matrícula em favor do **BANCO BRADESCO S/A**, qualificado, na forma do §7º, art. 26, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, para o qual foi

Continua no verso.

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: ***.871.340-** DATA: 05/11/2026 11:00:02

atribuído o valor de R$ 798.062,81 (setecentos e noventa e oito mil e sessenta e dois reais e oitenta e um centavos) Valor Venal: R$ 777.442,00. Valor Venal utilizado como base de cálculo do ITBI: R$ 798.062,81. (Microfilme nº 191.818).

Selo digital.1198003310191818Y9TYNP26V

Cristiane Ramos da Cruz
Escrevente

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: ***.871.340-** DATA: 05/11/2026 11:00:02