



VRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Valide aqui  
este documentomatrícula  
**58.480**ficha  
**01**Pág.: 01  
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Diadema - SP

CNS do CNJ nº 11980-0

CNM:119800.2.0058480-12

**Diadema, 21 de dezembro de 2015**

**IMÓVEL:** APARTAMENTO Nº 176 (cento e setenta e seis), localizado no 17º pavimento, da Torre C, do "CONDOMÍNIO PORTAL DO PAÇO", na Rua Cidade de Suzano nº 45, neste distrito, município e comarca, com a área privativa total de 62,855m2, a área comum total de 45,471m2 (34,334m2 coberta + 11,137m2 descoberta) já incluída a área correspondente ao direito de uso de 01 (uma) vaga na garagem coletiva do condomínio, e a área total de 108,326m2, cabendo-lhe a fração ideal de 0,0022679 no terreno do condomínio.

**CONTRIBUINTE:** 2000301200.

**PROPRIETÁRIA:** ABCD DIACAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ(MF) nº 56.432.982/0001-45, com sede na Avenida Antonio Piranga nº 830, Centro, nesta cidade.

**REGISTROS ANTERIORES:** Matrícula nº 49.867, de 23.03.2012 (aquisição), e R.14/49.867, de 21.12.2015 (especificação), deste Registro.

Patricia André de Camargo Ferraz  
Oficiala

**AV.01** - Em 21 de dezembro de 2015.

Averba-se que, conforme R.08/49.867 e AV.11/49.867, de 04.09.2013, o imóvel encontra-se **hipotecado** ao **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS CAIXA RB CAPITAL HABITAÇÃO**, inscrito no CNPJ(MF) sob nº 10.740.479/0001-56, representado por seu gestor RB CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA, inscrito no CNPJ(MF) sob nº 07.981.934/0001-09, com sede na Rua Amauri nº 255, 5º andar, parte, Jardim Europa, São Paulo-SP, para garantia de um crédito no valor de R\$ 56.260.586,33 (cinquenta e seis milhões duzentos e sessenta mil quinhentos e oitenta e seis reais e trinta e três centavos), com prazo final do financiamento em 25 de novembro de 2015, e a taxa de juros efetiva anual de 10,50%, que, conforme AV.09/49.867, de 04.09.2013, a proprietária **cedeu fiduciariamente** ao credor, todos os direitos creditórios presentes e futuros, decorrentes da comercialização das futuras unidades autônomas do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO PORTAL DO PAÇO", formalizadas mediante a celebração de compromissos de venda e compra com os respectivos promissários compradores, representativa de 100% dos créditos imobiliários, no valor de R\$ 56.260.586,33 (cinquenta e seis milhões duzentos e sessenta mil quinhentos e oitenta e seis reais e trinta e três centavos), com as demais cláusulas e condições constantes do título, e que, conforme AV.10/49.867, de 04.09.2013, foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário nº 108-2012, série nº 2012, no Rio de Janeiro-RJ, em 17 de dezembro de 2012, no valor de R\$ 56.260.586,33 (cinquenta e seis milhões duzentos e sessenta mil quinhentos e oitenta e seis reais e trinta e três centavos), a qual representa integralmente o crédito objeto do R.08/49.867.

Patricia Alves de Oliveira  
Escrevente

Patricia André de Camargo Ferraz  
Oficiala

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PFHB7-X5BLC-XEFWS-7V4ZP>

Continua na página 02

Valide aqui  
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

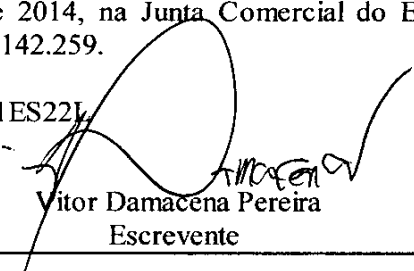
CNM:119800.2.0058480-12

**AV.02** – Em 02 de fevereiro de 2022.

Ref. prenotação nº 181.699, de 27 de janeiro de 2022.

Averba-se, nos termos da autorização do credor, devidamente formalizada, firmada em São Paulo-SP, em 06 de fevereiro de 2017, que o gestor do credor hipotecário teve sua denominação social alterada para **RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA**, conforme cópia autenticada do Instrumento Particular de 34ª Alteração do Contrato Social, firmado em São Paulo-SP, em 30 de dezembro de 2013, registrada sob nº 87.397/14-6, em 13 de março de 2014, na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP), microfilmada em 08.03.2016 sob o nº 142.259.

Selo digital.1198003310181699PMN1ES22L

  
Vitor Damacena Pereira  
Escrevente
**AV.03** – Em 02 de fevereiro de 2022.

Ref. prenotação nº 181.699, de 27 de janeiro de 2022.

**CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** Averba-se, nos termos da autorização mencionada na averbação anterior, o **DESLIGAMENTO** do imóvel da hipoteca, bem como da Cédula de Crédito Imobiliário nº 108-2012, série nº 2012, objetos do R.08/49.867 e AV.10/49.867, mencionadas na AV.01 supra. (Microfilme nº 181.699).

Selo digital.119800331018169995B6H9222

  
Vitor Damacena Pereira  
Escrevente
**AV.04** – Em 02 de fevereiro de 2022.

Ref. prenotação nº 181.699, de 27 de janeiro de 2022.

**CANCELAMENTO:** Averba-se, nos termos da autorização mencionada na AV.02 supra, o **DESLIGAMENTO** do imóvel da cessão fiduciária objeto da AV.09/49.867, mencionada na AV.01 supra. (Microfilme nº 181.699).

Continua na ficha 02

Continua na página 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PFHB7-X5BLC-XEFWS-7V4ZP>Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital

:onr

Valide aqui  
este documento

Pág.: 03

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Diadema - SP

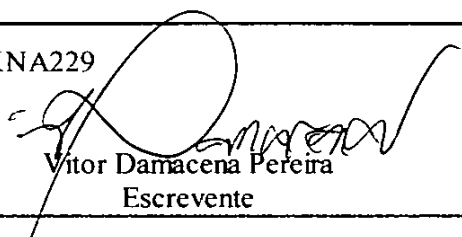
CNS do CNJ nº 11980-0

CNM:119800.2.0058480-12

Diadema, 02 de fevereiro de 2022

matrícula  
**58.480**ficha  
**02**

Selo digital.11980033101816990B0KNA229

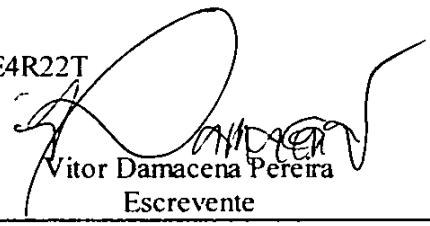
  
 Vitor Damacena Pereira  
 Escrevente

AV.05 – Em 02 de fevereiro de 2022.

Ref. prenotação nº 181.700, de 27 de janeiro de 2022.

**CONTRIBUINTE:** Averba-se, nos termos do Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Com Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Financiamento nº 0010281719, Com Eficácia de Escritura Pública, firmado em São Paulo-SP, em 19 de novembro 2021, que o imóvel é atualmente lançado pelo contribuinte nº 2000348300, conforme Certidão de Valor Venal do Imóvel nº 2022012717154102, expedida em 27 de janeiro de 2022, pelo Município de Diadema. (Microfilme nº 181.700).

Selo digital.1198003310181700JPQE4R22T

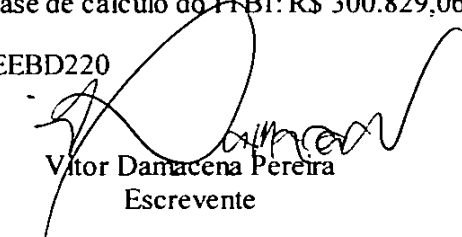
  
 Vitor Damacena Pereira  
 Escrevente

R.06 – Em 02 de fevereiro de 2022.

Ref. prenotação nº 181.700, de 27 de janeiro de 2022.

**VENDA E COMPRA:** Conforme instrumento particular mencionado na averbação anterior, a proprietária **VENDEU** o imóvel, pelo valor de R\$ 397.441,99 (trezentos e noventa e sete mil e quatrocentos e quarenta e um reais e noventa e nove centavos), a **FRANCINEY SANTOS LIMA**, RG nº 57.205.637-0-SSP/SP, CPF(MF) nº 023.024.435-19, empresário, e sua mulher **JOILZA MARIA RODRIGUES LIMA**, RG nº 45.684.620-7-SSP/SP, CPF(MF) nº 331.674.658-75, gerente administrativa, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Miriam Licette, nº 16, Eldorado, São Paulo-SP. Está arquivada nesta Serventia Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União nº BFE1.6FA0.7656.A76D, emitida em 10.12.2021, 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\$ 284.400,34. Valor Venal base de cálculo do ITBI: R\$ 300.829,06. (Microfilme nº 181.700).

Selo digital.1198003210181700WXEEBD220

  
 Vitor Damacena Pereira  
 Escrevente

Continua no verso.

Continua na página 04

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PFH7B7-X5BLC-XEFWS-7V4ZP>Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital

Valide aqui  
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Comarca de Diadema - SP

matrícula

58.480

ficha

02

verso

CNM:119800.2.0058480-12

**R.07** – Em 02 de fevereiro de 2022.

Ref. prenotação nº 181.700, de 27 de janeiro de 2022.

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Conforme instrumento particular mencionado na AV.05 supra, os proprietários FRANCINEY SANTOS LIMA e sua mulher JOILZA MARIA RODRIGUES LIMA, qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel desta matrícula ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, inscrito no CNPJ(MF) nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2235 e 2041, São Paulo- SP, para garantia de uma dívida no valor de R\$ 307.940,00 (trezentos e sete mil e novecentos e quarenta reais), a ser amortizada em 420 (quatrocentos e vinte) meses, pelo Sistema de Amortização - SAC, com as taxas de juros: efetiva de 10,9900% a.a., nominal de 10,4724% a.a., e mensal efetiva e nominal de 0,8727%, sendo que para as 12 (doze) primeiras prestações serão aplicadas as taxas de juros bonificadas: efetiva de 8,9900% a.a., nominal de 8,6395% a.a., e mensal efetiva e nominal de 0,7200%, nos termos da cláusula quinta do título, com prestação mensal inicial no valor total de R\$ 3.074,96 (três mil e setenta e quatro reais e noventa e seis centavos), vencendo-se a primeira em 19 de dezembro de 2021, 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 extraordinária, mediante aplicação do percentual utilizado para a remuneração básica dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre, de pessoas naturais, que, atualmente, é a Taxa Referencial – TR, 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. O alienante FRANCINEY SANTOS LIMA, qualificado, apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União nº 10DA.F8BD.EB25.3038, emitida em 28.01.2022, 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 de avaliação do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 397.000,00. (Microfilme nº 181.700).

Selo digital.1198003210181700NT564X228

Vitor Damacena Pereira

Escrevente

**AV.08** – Em 27 de novembro de 2024.

Ref. prenotação nº 205.847, de 06 de novembro de 2024.

**PENHORA:** Conforme Certidão de Penhora expedida em 06 de novembro de 2024, pelo Juízo de Direito do 3º Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro, Comarca de São Paulo-Capital, extraída dos autos nº 10152338220218260002, da ação de execução civil, requerida por **BANCO BRADESCO S/A**, CNPJ(MF) nº 60.746.948/0001-12, em face de **T.A. DE ALCANTARA HORTIFRUTI**, CNPJ(MF) nº 32.085.528/0001-05, **THAIZ ALVES DE ALCANTARA**, CPF(MF) nº 407.639.478-06, **HORTIFRUTI FRANCA LTDA**, CNPJ(MF) nº 39.342.444/0001-40, e **JOILZA MARIA RODRIGUES LIMA** e seu marido **FRANCINEY SANTOS LIMA**, qualificados, os direitos de

Continua na ficha 03

Continua na página 05

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PFHB7-X5BLC-XEFWS-7V4ZP>





Valide aqui  
este documento

Pág.: 05

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Diadema - SP

CNS do CNJ nº 11980-0

CNM:119800.2.0058480-12

Diadema, 27 de novembro de 2024

matrícula  
58.480

ficha  
03

devedores fiduciários relativos ao imóvel desta matrícula foram **PENHORADOS** para a garantia de uma dívida no valor de R\$ 297.464,93 (duzentos e noventa e sete mil quatrocentos e sessenta e quatro reais e noventa e três centavos), tendo sido nomeados depositários JOILZA MARIA RODRIGUES LIMA e seu marido FRANCINEY SANTOS LIMA, qualificados. (Microfilme nº 205.847).

Selo digital 1198003210205847QX59WD24R

Carlos Eduardo da Silva Leite  
Escrevente

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PFH7-X5BLC-XEFWS-7V4ZP>

Continua na página 06



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA

58480

Pág.: 06

**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 18/03/2026, 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\$ 45,88  
Ao Estado ..... R\$ 13,04  
A Cart. Serv. .... R\$ 8,92  
Ao Reg. Civil ..... R\$ 2,41  
Ao Trib. de Jus. .... R\$ 3,15  
Ao M.P.....R\$ 2,20  
Ao ISS.....R\$ 0,92  
TOTAL ..... R\$ 76,52

SELOS E CONTRIBUIÇÕES  
RECOLHIDOS POR VERBA.

Certidão expedida às 09:01 horas do dia 20/03/2026.

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

Protocolo nº.257.554

Selo Digital: 1198003C30257554HXF41N26J



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.registroidmoveis.org.br>, sem intermediários e sem custos adicionais.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PFHB7-X5BLC-XEFWS-7V4ZP>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital