



Valide aqui
este documento

CNM: 120576.2.0170487-96

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

MATRÍCULA

170.487

FICHA

001

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 10 de setembro de 2.013.

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 131A3, Tipo "Simplex C1", localizado no 13º pavimento, do prédio "A3/B3", do BLOCO "A3", do Subcondomínio do Setor "C", integrante do Condomínio "ALPHA SQUARE", situado na Avenida Sagitário, nºs. 138, 198 e 278, esquina com a Avenida Alphaville, da Área B, do Quinhão II, do "Sítio Tamboré", no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa 96,450m², a área comum de 85,682m² – nela incluído o direito de uso de 02 vagas de garagem indeterminadas com auxílio de manobrista/garagista – perfazendo a área total de 182,132m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,000878 ou 0,0878% nas coisas de propriedade e uso comuns do condomínio.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 24453.21.92.0001.00.000.2 (em maior área).

PROPRIETÁRIA DO DOMÍNIO DIRETO: UNIÃO FEDERAL.

PROPRIETÁRIA DO DOMÍNIO ÚTIL: SAGITÁRIO TORRES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, com sede na Avenida Sagitário, nº. 138, Sítio Tamboré, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº 08.931.558/0001-00.

REGISTROS ANTERIORES: R.15, feito em 13/06/2008, R.22, feito em 05/08/2009 e R.729, feito em 10/09/2013, tudo na matrícula nº. 111.058, e, (Instituição de Condomínio registrada sob o nº 37, em 19/08/2.011, e Especificação Parcial, registrada sob o nº. 655, em 10/09/2013, na citada matrícula nº. 111.058), deste Registro de Imóveis.

O Oficial,


Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

Av.01/170.487, em 10 de setembro de 2.013.

Procede-se esta averbação de transporte, para constar que: a) à vista da Av.10 e Av.20, feitas em 28/04/2.008 e 06/11/2.008, respectivamente, na matrícula nº. 111.058, deste Registro de Imóveis, conforme Certidão Autorizativa de Transferência-CAT, nº.000511368-72, datada de 20 de outubro de 2.008, expedida pela referida Secretaria, em substituição à Certidão Autorizativa de Transferência-CAT nº.000399676-03, expedida anteriormente em 11 de abril de 2.008, a qual foi utilizada por ocasião da formalização da compra e venda consubstanciada no registro nº. 15 da citada matrícula, o domínio útil do imóvel matriculado é cadastrado, em área maior, na referida Gerência Regional, sob o RIP. nº. 6213.0106484-00; e, b) à vista do R.29, feito em 21/12/2010 na matrícula nº 111.058, deste Registro de Imóveis, conforme Cédula de Crédito Bancário nº 101-178611-0-2302, firmada no Município e Comarca de São Paulo, Capital, aos 31 de maio de 2010, as proprietárias, SAGITÁRIO TORRES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA; SAGITÁRIO CORPORATE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA; SAGITÁRIO MALL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA; e, SAGITÁRIO OFFICE

(Continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QVXWS-UWKTC-TGUVD-LDJBZ>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Valide aqui
este documentoMATRÍCULA
170.487FICHA
001

VERSO

EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, já qualificadas, deram em **HIPOTECA de 1º Grau** ao **ITAÚ UNIBANCO S/A**, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Itaúsa, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrito no CNPJ/MF, sob nº 60.701.190/0001-04, no ato representado na forma constante do título, o domínio útil do imóvel matriculado (juntamente com outros), para garantia do crédito concedido pelo credor a devedora, **SAGITÁRIO TORRES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, já qualificada, do valor de R\$32.500.000,00, que se destinou à construção das unidades autônomas localizadas na Torre "A3/B3" - Blocos "A3" e "B3", do Subcondomínio do Setor "C", integrante do Condomínio "Alpha Square", que foi executada de acordo com o projeto, plantas, e memorial descritivo que fazem parte integrante do referido empreendimento. A referida importância foi liberada de acordo com o cronograma de liberação de crédito mencionado no título, no prazo máximo de 90 dias para a liberação da primeira parcela, com prazo de carência de 06 meses, e prazo para amortização de 06 meses, a ser feita na forma constante da cédula, com a taxa de juros anual efetiva de 10,00%; e, mensal efetiva de 0,79741%. A presente hipoteca abrange todas as acessões, construções, instalações e benfeitorias que venham a ser acrescidas no referido empreendimento. Comparecem ainda na cédula, na qualidade de intervenientes construtoras e hipotecantes, as empresas, **SAGITÁRIO CORPORATE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**; **SAGITÁRIO MALL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**; e, **SAGITÁRIO OFFICE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**; e, na qualidade de fiadora da devedora, **ODEBRECHT REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A**, qualificadas no título e na matrícula nº 111.058. Do título, constam outros termos, cláusulas e condições. Para efeito do artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro, os bens dados em garantia, foram avaliados em R\$47.488.081,68 (sendo de R\$8.960.053,64 para o terreno e R\$38.528.028,04 para as futuras edificações).

O Escrevente Autorizado,

José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

O Oficial,

Bel. Carlos Frederico Cortez Nogueira
Oficial

Av.02/170.487, em 10 de setembro de 2013.

A presente matrícula foi aberta nos termos do Instrumento Particular de Instituição e Especificação Parcial e Final de Condomínio, firmado no Município e Comarca de São Paulo, Capital, aos 17 de julho de 2013, conforme o disposto no item 44, alínea "c" do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

O Escrevente Autorizado,

José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

O Oficial,

Bel. Carlos Frederico Cortez Nogueira
Oficial

Protocolo microfilme nº 359.016

Rolo 6.305

(Continua na ficha 002)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QVXWS-UWKTC-TGUVD-LDJBZ>



CNM: 120576.2.0170487-96

Continuação da ficha 001

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL.

[Assinatura]

MATRÍCULA
170.487

FICHA
002

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 18 de novembro de 2013.

Av.03/170.487, em 18 de novembro de 2.013.

Procede-se esta averbação de transporte, à vista da Av.981, feita em 18/11/2013, na matrícula nº 111.058, deste Registro de Imóveis, para constar que da hipoteca consubstanciada no registro nº 29, da referida matrícula, **foi desligado o domínio útil do imóvel matriculado**, ficando, conseqüentemente, sem efeito a alínea "b", da Av.01, desta.

Dimas de Oliveira
Escrevente Autorizado

O Escrevente Autorizado,

O Oficial,

[Assinatura]
Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

Av.04/170.487, em 18 de novembro de 2.013.

Pelo instrumento particular, com força de escritura pública sob nº 10127641109, formalizado nos termos das Leis Federais nºs 4.380/64, 5.049/66 e 9.514/97, firmado no Município e Comarca de São Paulo, Capital, aos 03 de outubro de 2013, e Certidão de Autorização para Transferência - CAT nº 001741250-11, datada de 13 de setembro de 2013, expedida pela Secretaria do Patrimônio da União, Gerência Regional no Estado de São Paulo - GRPU/SP, procede-se à presente averbação, para constar que o domínio útil do imóvel matriculado é cadastrado na referida Gerência Regional, sob o RIP, nº 6213.0116793-25.

Dimas de Oliveira
Escrevente Autorizado

O Escrevente Autorizado,

O Oficial,

[Assinatura]
Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

R.05/170.487, em 18 de novembro de 2.013.

Pelo instrumento particular mencionado na Av.04 desta, a proprietária, à empresa **SAGITÁRIO TORRES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, já qualificada, com sede na Avenida Sagitário, nº 278, área B, parte da Gleba 4A do Quinhão II, Sítio Tamboré, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado, **VENDEU** a **LUIS FERNANDO DE CASTRO BARBAN**, brasileiro, empresário, RG. nº 21.148.529-9-SSP/SP, CPF/MF. nº 168.230.708-54, e sua mulher **CARLA LUIZA MINHA BARBAN**, brasileira, autônoma, RG. nº 20.453.968-7-SSP/SP, CPF/MF. nº 114.152.048-61, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Alameda Grajaú, nº 473, apto 404, Alphaville, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado, o **domínio útil do imóvel matriculado**, pelo valor de R\$492.800,00. A vendedora apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros - CND do INSS; e, a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais, Administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil; e, à Dívida Ativa da União, Administrada pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, as quais foram microfilmadas e arquivadas nesta Serventia. (Pasta nº 02,

(Continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QVXWS-UWKTC-TGUVD-LDJBZ>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

CNM 120576.2.0170487-96

MATRÍCULA
170.487

FICHA
002
VERSO

Ordem nº "827"). A presente transmissão, foi autorizada pela Secretaria do Patrimônio da União, Gerência Regional no Estado de São Paulo - GRPU/SP, através da Certidão de Autorização para Transferência - CAT nº 001741250-11, datada de 13 de setembro de 2013.

O Escrevente Autorizado,

Dimas de Oliveira
Escrevente Autorizado

O Oficial,

Bel. Carlos Frederico Goelho Nogueira
Oficial

R.06/170.487, em 18 de novembro de 2.013.

Pelo instrumento particular mencionado na Av.04 desta, os proprietários, **LUIS FERNANDO DE CASTRO BARBAN**, e sua mulher **CARLA LUIZA MINHA BARBAN**, já qualificados, deram em **ALIENACÃO FIDUCIÁRIA**, na forma estabelecida pelo artigo 22 da Lei Federal nº 9.514 de 20/11/1.997, ao **ITAÚ UNIBANCO S/A.**, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº. 100, Torre Olavo Setubal, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrito no CNPJ/MF. sob nº. 60.701.190/0001-04, no ato representado na forma constante do título, o domínio útil do imóvel matriculado, para garantia da dívida do valor total de R\$175.950,00 (sendo que desse valor a importância de R\$112.800,00, é destinada ao pagamento do preço da venda; a importância de R\$1.250,00 é destinada as custas das despesas acessórias do financiamento; e, a importância de R\$61.900,00, é destinada ao pagamento do ITBI e dos custos cartorários), sendo que o valor total do financiamento, será pago através de 360 prestações mensais e sucessivas, calculadas pelo SAC - Sistema de Amortização Constante, no valor inicial e total de R\$1.921,98, estando inclusos todos os acessórios, dentre eles o seguro, vencendo a primeira em 03/11/2013 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, com as seguintes taxas de juros: a) taxa efetiva de juros anual de 11,5000% e taxa nominal de juros anual de 10,9349%; b) taxa efetiva de juros mensal de 0,9112% e taxa nominal de juros mensal de 0,9112%; c) taxa efetiva de juros anual com benefício de 9,2000% e taxa nominal de juros anual com benefício de 8,8334%; e, d) taxa efetiva de juros mensal com benefício de 0,7361% e, taxa nominal de juros mensal com benefício de 0,7361%. Do título, constam outros termos, cláusulas, e condições. Para os fins previstos no parágrafo 2º do artigo 26 da Lei nº. 9.514/97, ficou estabelecido o prazo de 30 dias para a intimação dos devedores fiduciários; e, para fins do leilão extrajudicial, o valor do imóvel é de R\$619.000,00.

O Escrevente Autorizado,

Dimas de Oliveira
Escrevente Autorizado

O Oficial,

Bel. Carlos Frederico Goelho Nogueira
Oficial

Protocolo microfilme nº 362.828

Rolo 6.353

(Continua na ficha 003)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QVXWS-UWKTC-TGUVD-LDJBZ>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BARUERI - SP - CNS 12.057-6
CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA - OFICIAL

MATRÍCULA
170.487

FICHA
003

DATA
30/06/2026

CNM
120576.2.0170487-96

Av.07/170.487, em 30 de junho de 2.026. (Prenotação nº 622.603 de 26/01/2026)
Procede-se a presente averbação, nos termos do disposto na alínea "a", inciso I, do artigo 213 da Lei Federal nº 6.015/73, para constar que: a) o empreendimento denominado "ALPHA SQUARE", objeto desta matrícula, situado no Quinhão II, do "Sítio Tamboré", localiza-se no "Bairro Alphaville", no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, nos termos da Lei Municipal nº 1.709, de 17 de abril de 2008 e Lei Estadual nº 4.954, de 27 de dezembro de 1985, alterada pela Lei Estadual nº 9.335, de 27 de dezembro de 1995; e, b) à vista do disposto no parágrafo único, do artigo nº 440-AV, do Provimento nº 149 de 30/08/2023 do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça, para constar que o imóvel matriculado, possui o Código de Endereçamento Postal – CEP nº 06473-073.

O Escrevente Autorizado,

Robson de Castro

Robson de Castro

Escrevente Autorizado

Selo Digital nº 1205763E1000AV7M170487262

Av.08/170.487, em 30 de junho de 2.026. (Prenotação nº 622.603 de 26/01/2026)
Pelo requerimento subscrito no Município e Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, aos 29 de maio de 2026, e Certidão nº 029251/2026i, datada de 28 de maio de 2026, expedida pela Prefeitura do Município de Barueri, deste Estado, foi autorizada a presente averbação para constar que o imóvel matriculado é lançado atualmente e individualmente através da inscrição cadastral nº 24453.21.92.0001.09.073.2.

O Escrevente Autorizado,

Robson de Castro

Robson de Castro

Escrevente Autorizado

Selo Digital nº 120576331000AV8M17048726N

Av.09/170.487, em 30 de junho de 2.026. (Prenotação nº 622.603 de 26/01/2026)
Pelo requerimento mencionado na Av.08 desta, acompanhado da guia de ITBI devidamente formalizada e o seu respectivo comprovante de pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), e, das certidões de constituição em mora, datadas de 18 de maio de 2026, documentos estes extraídos do site Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – ONR – Módulo: "**SEIC – INTIMAÇÕES E CONSOLIDAÇÃO**", no protocolo online ONR nº IN01529419C e prenotados sob o nº 622.603, nesta Serventia, da qual consta que os devedores fiduciários, **LUIS FERNANDO DE CASTRO BARDAN**, e sua cônjuge **CARLA LUIZA MINHA BARDAN**, já qualificados, não efetuaram o depósito para purgar a mora, oriunda do instrumento particular com força de escritura pública sob nº 10127641109, formalizado nos termos das Leis Federais nºs 4.380/64, 5.049/66 e 9.514/97, firmado no Município de São Paulo, Capital, aos 03 de outubro de 2013, registrado sob o nº 06 nesta matrícula, ficando assim autorizada a presente averbação, para constar que a propriedade do domínio útil do imóvel matriculado
(Continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QVXWS-UWKTC-TGUVD-LDJBZ>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



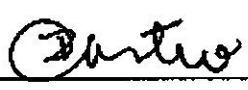
Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
170.487

FICHA
003
VERSO

CNM
120576.2.0170487-98

FICA CONSOLIDADA, em nome do credor fiduciário, **ITAÚ UNIBANCO S/A**, já qualificado, registrado sob o NIRE nº 35300023978, na JUCESP – Junta Comercial do Estado de São Paulo, representado na forma constante do título. Foi atribuído a consolidação, o valor de R\$619.000,00. A presente consolidação, foi autorizada pela Secretaria do Patrimônio da União, Superintendência do Patrimônio da União - São Paulo, através da Certidão de Autorização para Transferência – CAT nº 007287466-03, datada de 17 de junho de 2026.

O Escrevente Autorizado,  **Robson de Castro**
Escrevente Autorizado

Protocolo microfilme nº 622.603

Rolo 9.440

Selo Digital nº 120576331000AV9M17048726M

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS
JURÍDICAS DA COMARCA DE BARUERI - ESTADO DE SÃO PAULO - Alameda Araguaia, 190 -
Alphaville - Barueri - SP.
Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira - Oficial
PEDIDO Nº 610057 - DATA DO PEDIDO : 01/07/2026

Certifico que o imóvel objeto desta matrícula tem sua situação com referência a(s) **ALIENAÇÃO(ÕES) E, CONSTITUIÇÃO(ÕES) DE ÔNUS REAIS**, bem como **CITAÇÃO(ÕES) em AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS**, até a data de 30 de junho de 2026 (último dia útil anterior à data de expedição desta certidão), integralmente noticiados na presente cópia. Certifico ainda, que a presente certidão é reprodução autêntica e fiel da ficha que se refere (**Matrícula Nº 170487**) nos termos do parágrafo primeiro do artigo nº 19, da Lei Federal nº 6.015/73, foi extraída sob forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.

O **Município de Barueri** integrou o 10º Registro de Imóveis de São Paulo, no período de 07/10/1939 a 07/12/1964 e atualmente integra-se a este Registro de Imóveis de Barueri - SP.

O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 (TRINTA) DIAS, CONTADOS DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO. NSCGJSP, XVI, 60 "c" (ESTE PRAZO DE VALIDADE É EXCLUSIVAMENTE PARA EFEITOS NOTARIAIS).

Assinado digitalmente por DEBORA GALDINO BRANDÃO FERRARI - ESCRIVENTE AUTORIZADA - 01/07/2026 às 11:19:58
Ao Oficial.....: R\$ 45,88 Certidão impressa às '11:20:03' horas do dia 01/07/2026.
Ao Estado.....: R\$ 13,04 Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 60 "c").
Ao IPESP.....: R\$ 8,92 Pedido: 610057
Ao Reg.Civil.: R\$ 2,41 Nº Selo: 1205763C36100570010487264
Ao Trib.Just.: R\$ 3,15 SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA
Ao Municipio R\$ 0,92
Ao FEDMP....: R\$ 2,20
Total.....: R\$ 76,52



Pág.: 0006/0006 M.170487

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QVXWS-UWKTC-TGUVD-LDJBZ>