



Valide aqui
este documento

CNM 164343.2.0003269-56

Página 1 de 5

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SANTANA DE PARNAIBA - SP

DATA 10 de Maio de 2024

matrícula

3.269

ficha

01

CNM

164343.2.0003269-56

IMÓVEL: Lote de terreno urbano constituído por parte do lote nº 03 e remanescente do lote nº 08, e estes destacados da quadra "Gleba "L", composta de parte dos quinhões nºs 01, 02 e 06, do Sítio Tamboré, situado na Avenida Honório Alvares Penteado e Estrada 10 (dez), na cidade de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, com a seguinte descrição: tem início no ponto 01, situado no alinhamento predial da Avenida Honório Alvares Penteado, na divisa do lote 04 (unificado), objeto da matrícula nº 106.019, do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri-SP; deste ponto segue pelo ângulo interno de 67°23'03" na distância de 125,42 metros até o ponto 02, confrontando com a Avenida Honório Alvares Penteado; deste ponto deflete à esquerda num ângulo interno de 115°22'38" pela distância de 125,23 metros até o ponto 03; deste ponto segue pelo ângulo interno de 180°00'00" na distância de 49,32 metros até o ponto 04, confrontando do ponto 02 ao ponto 04 com o lote 01 (unificado), objeto da matrícula nº 135.231, do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri-SP; deste ponto deflete à esquerda em curva num ângulo interno de 120°02'35" pela distância de 27,80 metros com raio de 125,00 metros até o ponto 05; deste ponto deflete à esquerda num ângulo interno de 177°36'13" e segue pela distância de 65,00 metros até o ponto 06, confrontando do ponto 04 ao ponto 06 com a Área de Reserva Legal, objeto da matrícula nº 109.882 do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri-SP; deste ponto deflete à esquerda num ângulo interno de 144°03'05" e segue pela distância de 45,02 metros até o ponto 07, confrontando com a Estrada Dez; deste ponto deflete à esquerda num ângulo de 95°32'26" e segue pela distância de 143,17 metros até o ponto 08; deste ponto segue num ângulo interno de 180°00'00" na distância de 122,99 metros até o ponto 01, ponto de início da descrição, confrontando do ponto 07 ao ponto 01 com o lote 04 (unificado), objeto da matrícula nº 106.019, do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri-SP, encerrando a área total de 27.686,10 metros quadrados.

CONTRIBUINTE: 24434.51.12.0240.00.000.

PROPRIETÁRIA DO DOMÍNIO DIRETO: UNIÃO FEDERAL.

PROPRIETÁRIA DO DOMÍNIO ÚTIL: ALPHA III EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., CNPJ/MF nº 39.525.610/0001-44, NIRE nº 35.232.286.344 - JUCESP, com sede na Avenida Analice Sakatauskas, nº 326, sala 79, Bela Vista, Osasco-SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.04 (aquisição do domínio útil), de 09/11/2021, da Matrícula nº 213.431, do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri-SP. Prenotação nº 3.948, de 22/04/2024. (Código de remessa na Central – Protocolo

continua no verso



Valide aqui
este documento

CNM 164343.2.0003269-56

Página 2 de 5

matrícula

3.269

ficha

01

verso

CNM

164343.2.0003269-56

Eletrônico de Título e-Protocolo nº AC003593166). Selo digital nº 1643433E1000000002484524V.

Escrevente Autorizado:

Anderson Gonçalves dos Santos

Av.01 - RIP - TRANSPORTE

Em 10 de maio de 2024. Prenotação nº 3.948, de 22/04/2024. (Código de remessa na Central – Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº AC003593166)

Conforme averbação lançada sob o nº 01, em 16 de outubro de 2020, na matrícula nº 213.431 do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri-SP, consta que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na Secretaria do Patrimônio da União - Superintendência do Patrimônio da União - São Paulo, sob o RIP nº 7047.0103194-54, nos termos da Certidão de Situação de Aforamento/Ocupação, expedida em 15 de outubro de 2020. Selo digital nº 1643433E1000000002484624T.

Escrevente Autorizado:

Anderson Gonçalves dos Santos

Av.02 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - TRANSPORTE

Em 10 de maio de 2024. Prenotação nº 3.948 de 22/04/2024. (Código de remessa na Central – Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº AC003593166)

Conforme registro lançado sob o nº 09, em 01 de novembro de 2023, na matrícula nº 213.431 do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri-SP, consta que pelo Instrumento Particular de Constituição de Garantia de Alienação Fiduciária datado de 20 de setembro de 2023, e instrumento particular de 1ª re-ratificação datada de 18 de outubro de 2023, formalizados nos termos da Lei Federal nº 9.514/97, vinculados a Cédula de Crédito Bancário nº 527038-000-1, emitida em 30 de junho de 2023, todos firmados e emitidos no Município e Comarca de São Paulo, Capital, a proprietária, ALPHA III EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., já qualificada, deu em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, na forma estabelecida pelo artigo 22 e seguintes da Lei Federal nº 9.514 de 20/11/1997, ao credor, BANCO LUSO BRASILEIRO S/A., com sede na Rua Pascoal Pais, 525, 14º andar, Bairro Brooklin, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrito no CNPJ/MF. nº 59.118.133/0001-00 e registrada sob o NIRE nº 35.300.119.894 na JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo, no ato representado na forma constante do título, o domínio útil do imóvel matriculado, para a garantia do

continua na ficha 2



Valide aqui
este documento

CNM 164343.2.0003269-56

Página 3 de 5

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SANTANA DE PARNAIBA - SP

DATA

matrícula

3.269

ficha

02

CNM

164343.2.0003269-56

crédito concedido pelo credor a devedora/emitente, a EKKO GROUP S/A., inscrita no CNPJ/MF nº. 24.191.865/0001-40, com sede na Avenida Cauaxi, nº. 293, Conjunto 3403, Sala A, em Alphaville Centro Industrial, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado, representada na forma constante do título, cuja a cédula possui as seguintes características: Valor do principal: R\$15.000.000,00; Data de emissão: 30/06/2023; Prazo: 36 parcelas de periodicidade mensal; Taxa de Juros: 0,63% a.m. - 7,94% a.a.; Reajuste Monetário: Pós-Fixado - CDI-CETIP(100%); Encargos Moratórios: Juros de 1% ao mês e multa de 2% sobre o valor atualizado do débito; Local de pagamento: na praça da Cidade de São Paulo; Demais encargos: Conforme Instrumento Principal; Percentual de Garantia: 100% do Saldo Devedor. Do título, constam outros termos, cláusulas e condições. Para os fins previstos no parágrafo 2º do artigo 26 da Lei nº. 9.514/97, consta que a intimação da devedora fiduciante será feita no prazo de 48 horas; e, para fins do leilão extrajudicial, o valor do imóvel é de R\$24.695.000,00. Selo digital nº 1643433E1000000002484724R

Escrevente Autorizado:

Anderson Gonçalves dos Santos

Av.03 - ADITIVO

Em 10 de maio de 2024. (Prenotação nº 3.948 de 22/04/2024 - Código de remessa na Central – Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº AC003593166).

Pelo 1º aditamento ao instrumento particular de alienação fiduciária, datado de 10 de abril de 2024, a devedora fiduciante **ALPHA III EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**; o credor fiduciário **BANCO LUSO BRASILEIRO S/A**; e, a devedora/emitente **EKKO GROUP S.A.**, todos já qualificados, **ADITARAM** o instrumento particular constante da alienação fiduciária lançada por transporte sob o nº 02 desta matrícula, para constar o seguinte: Valor do Principal: R\$12.963.414,99 e Alteração da data de vencimento do Instrumento Principal para 12/04/2027. Fica ratificadas todas as demais cláusulas, condições e garantias do Instrumento, não alteradas pelo presente aditamento. Selo digital nº 164343331000000002484824B

Escrevente Autorizado:

Anderson Gonçalves dos Santos

Av.04 - ADITIVO

Em 25 de novembro de 2024. (Prenotação nº 9.077 de 11/11/2024). (Código de remessa na Central – Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº AC004645673).

Pelo 2º aditamento ao instrumento particular de alienação fiduciária, datado de 30 de outubro de

continua no verso

Cód. 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GVHHZ-CMHV9-J9ML7-NTRZ4>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

CNM 164343.2.0003269-56

Página 4 de 5

matrícula

3.269

ficha

02

verso

CNM

164343.2.0003269-56

2024, a devedora fiduciante **ALPHA III EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**; o credor fiduciário **BANCO LUSO BRASILEIRO S/A**; e, a devedora/emiteente **EKKO GROUP S.A.**, todos já qualificados, **ADITARAM** o instrumento particular constante da alienação fiduciária lançada por transporte sob o nº 02 desta matrícula, para constar a seguinte alteração: Valor do Principal: R\$14.005.289,11, Data de Vencimento: 28/04/2027 e Percentual da Garantia: 150% do saldo devedor. Fica ratificadas todas as demais cláusulas, condições e garantias do Instrumento, não alteradas pelo presente aditamento. Selo digital nº 164343331000000005632724H

Escrevente Autorizada:
Talita Braga Trovo

Av.05 - AVERBAÇÃO COMPLEMENTAR DO IMÓVEL

Em 10 de abril de 2026. (Prenotação nº 15.858 de 25/08/2025). (Código de remessa na Central – Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº IN01443734C).

Conforme Certidão de Valor Venal nº 17046/2026 (via Web), expedida em 08 de abril de 2026, pela Prefeitura de Santana de Parnaíba-SP, faço constar que o imóvel desta matrícula possui o Código de Endereçamento Postal - **CEP** nº **06543-320**. Selo digital nº 1643433E10000000014074326W

Escrevente Autorizada:
Jéssica Nunes Cuter

Av.06 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE

Em 10 de abril de 2026. (Prenotação nº 15.858 de 25/08/2025). (Código de remessa na Central – Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº IN01443734C).

Procedo à presente averbação para constar que o domínio útil do imóvel, objeto desta matrícula, ficou consolidada nos termos do § 7º do art. 26 da Lei 9.514/97 em nome do credor fiduciário **BANCO LUSO BRASILEIRO S/A**, já qualificado, conforme requerimento datado de 18 de março de 2026, instruído com a certidão de notificação da devedora fiduciante **ALPHA III EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificado, na qual consta que, após transcorridos os prazos previstos no parágrafo 1º do artigo 26 e no § 1º do art. 26-A, da mesma lei, não houve a purgação da mora. Foi apresentado o comprovante de pagamento do imposto de transmissão de bens imóveis - ITBI. A presente transmissão foi autorizada pela Secretaria do Patrimônio da União, Superintendência do Patrimônio da União - São Paulo, através da Certidão de Autorização para Transferência - CAT nº 007151235-72, expedida em 07 de abril de 2026. Valor para cálculo das custas e emolumentos R\$24.695.000,00 (V.V. R\$3.350.669,02). Selo digital nº 1643433310000000014074426G

Escrevente Autorizada:
Jéssica Nunes Cuter

Av.07 - LEILÕES NEGATIVOS

Em 19 de maio de 2026. (Prenotação nº 22.086 de 05/05/2026). (Código de remessa na Central – Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº AC015157486).

Conforme requerimento datado de 04 de maio de 2026, firmado na cidade de São Paulo, deste Estado, do credor fiduciário, **BANCO LUSO BRASILEIRO S.A.**, já qualificado, procedo à

continua na ficha 3



Valide aqui
este documento

CNM 164343.2.0003269-56

Página 5 de 5

**LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL**

Oficial de Registro de Imóveis

Comarca de Santana de Parnaíba - SP

Data

MATRÍCULA

3.269

FICHA

03

CNM

164343.2.0003269-56

averbação dos leilões negativos realizados em 28/04/2026 e 30/04/2026, pelo Leiloeiro Elidilei de Oliveira Martins, matriculada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob o nº 1409, considerando-se extinta e quitada a dívida, em cumprimento ao estipulado no artigo 27, da Lei nº 9.514/97. Selo digital nº 164343331000000014608426K

Escrevente Autorizado:
Jonatas Bernardo

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Santana de Parnaíba - SP

CERTIFICO que a presente cópia constitui reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula referida, nos termos do artigo 19, §1º, da Lei nº 6.015/73, refletindo a situação jurídica atualizada do imóvel com respeito à propriedade, direitos, ônus reais, restrições e a existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, conforme §11 do mencionado dispositivo legal, até o dia útil imediatamente anterior à expedição, extraída por meio digital, com uso de certificado digital em conformidade com Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP (MP nº 2.220-2/2001), devendo ser conservada em meio eletrônico para prova de sua validade, autoria e integridade. O referido é verdade e dou fé. O Município de Santana de Parnaíba pertenceu ao Registro de Imóveis de São Paulo - Capital, nos seguintes períodos: Primeiro Registro de imóveis de 27/01/1885 a 23/12/1912; Segundo Registro de Imóveis de 24/12/1912 a 25/12/1927; Quinto Registro de Imóveis de 26/12/1927 a 09/08/1931; novamente ao Segundo Registro de Imóveis de 10/08/1931 a 14/05/1939; Oitavo Registro de Imóveis da Capital no período de 15/05/1939 a 07/12/1964; Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, no período de 08/12/1964 a 01/11/2023 e atualmente a partir de 03/11/2023, passou a pertencer ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo.

Santana de Parnaíba/SP, terça-feira, 19 de maio de 2026.

assinado digitalmente
- Escrevente Autorizada



Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib. Just	Min. Púb	ISS	Total
R\$ 45,88	R\$ 13,04	R\$ 8,92	R\$ 2,41	R\$ 3,15	R\$ 2,20	R\$ 2,29	R\$ 77,89

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: 1643433C3000000014620926U
Protocolo: 22086

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GVHHZ-CMHV9-J9ML7-NTRZ4>