

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

MATRÍCULA

153.422

FICHA

001

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 19 de agosto de 2011.

IMÓVEL: CONJUNTO COMERCIAL n.º 1803B, localizado no 18º pavimento, da TORRE "2", Subcondomínio do Setor "A", integrante do Condomínio "ALPHA SQUARE", situado na Avenida Sagitário, n.ºs. 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 de 53,101m², a área de uso comum de 48,796m² (incluindo o direito de uso de 01 vaga de garagem indeterminada com auxílio de manobrista/garagista), perfazendo a área total de 101,897m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0546% ou 0,000546 nas coisas de propriedade e uso comuns do condomínio.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: n.º 24453.21.92.0001.00.000.1 (em maior área).

PROPRIETÁRIA DO DOMÍNIO DIRETO: UNIÃO FEDERAL.

PROPRIETÁRIAS DO DOMÍNIO ÚTIL: 01) SAGITÁRIO TORRES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob o n.º.08.931.558/0001-00; 02) SAGITÁRIO CORPORATE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob o n.º.09.347.922/0001-44; 03) SAGITÁRIO OFFICE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob o n.º.09.347.143/0001-49; e, 04) SAGITÁRIO MALL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob o n.º.08.930.631/0001-11, todas com sede na Avenida Sagitário, n.º. 138, Sítio Tamboré, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado.

REGISTROS ANTERIORES: R.15, feito em 13/06/2.008, R.21, feito em 19/06/2.009, R.22, feito em 05/08/2.009, na matrícula n.º. 111.058, e, (Instituição de Condomínio e Especificação Parcial, registrada sob o n.º. 37, em 19/08/2.011, na citada matrícula n.º. 111.058), deste Registro de Imóveis.

O Oficial,

José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

Av.01/153/422, em 19 de agosto de 2.011.

Procede-se à presente 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 n.º. 111.058, deste Registro de Imóveis, conforme Certidão Autorizativa de Transferência-CAT, n.º.000511368-72, datada de 20 de outubro de 2.008, expedida pela referida Secretaria, em substituição a Certidão Autorizativa de Transferência-CAT n.º.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 n.º. 15 da citada matrícula, o domínio útil do imóvel matriculado é cadastrado, em área maior, na referida Gerência Regional, sob o RIP. n.º. 6213.0106484-00; e, b) à vista do R.26, feito em 18/02/2.010 na matrícula n.º. 111.058, deste Registro de Imóveis, conforme Cédula de Crédito

(Continua no verso)

MATRÍCULA

153.422

FICHA

001

VERSO

Bancário nº 1011700870, firmada no Município e Comarca de São Paulo, Capital, aos 17 de setembro de 2009, e, Aditamento firmado no Município e Comarca de São Paulo, Capital, aos 02 de fevereiro de 2010, as proprietárias, as empresas **SAGITÁRIO OFFICE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA; SAGITÁRIO TORRES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA; SAGITÁRIO CORPORATE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA; e, SAGITÁRIO MALL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, todas já qualificadas, deram em **HIPOTECA de 1º Grau** ao **BANCO ITAÚ S/A**, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Itáúsa, 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 CORPORATE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, já qualificada, do valor de R\$35.700.000,00, que se destinou à construção das 310 unidades autônomas localizadas na Torre 2, 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 nominal de 9,8436%; efetiva de 10,30%; e, mensal efetiva de 0,8203%. 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, às empresas, **SAGITÁRIO CORPORATE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA; SAGITÁRIO OFFICE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA; SAGITÁRIO MALL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA; e, SAGITÁRIO TORRES EMPREENDIMENTO E IMOBILIÁRIO LTDA**, todas já qualificadas; e, na qualidade de fiadora da devedora, **ODEBRECHT REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A**, já qualificada. 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\$45.406.588,79 (sendo de R\$5.480.393,97 para o terreno, e R\$39.926.194,82 para as edificações).

O Escrevente Autorizado,

Lutz Antonio de Freitas Besson
Substituto

O Oficial,

José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

R.02/153.422, em 19 de agosto de 2.011.

Pelo Instrumento Particular de Instituição e Especificação Parcial de Condomínio, firmado no Município e Comarca de Barueri, deste Estado, aos 27 de junho de 2.011, as co-proprietárias as co-proprietárias as empresas 01) **SAGITÁRIO TORRES**

(Continua na ficha 002)

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

MATRÍCULA

153.422

FICHA

002

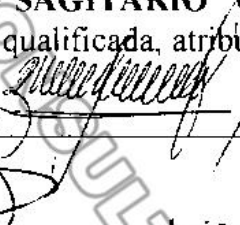
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri,

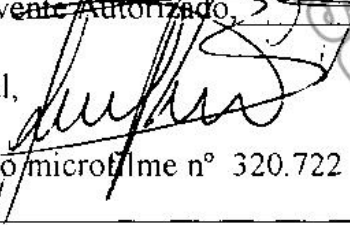
19 de agosto de 2011.

EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA; 02) SAGITÁRIO CORPORATE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA; 03) SAGITÁRIO OFFICE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA; e, 04) SAGITÁRIO MALL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, todas já qualificadas, resolveram, de mútuo e comum acordo, tendo em vista as quotas partes ideais que são titulares no terreno e no empreendimento imobiliário denominado Condomínio "**ALPHA SQUARE**", e com o escopo de por fim à comunhão sobre os imóveis de uso privativo do condomínio, fizeram, entre si, a atribuição das unidades autônomas do empreendimento, passando o domínio útil do imóvel matriculado, a pertencer, com exclusividade à empresa **SAGITÁRIO CORPORATE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, já qualificada, atribuindo-se o valor de R\$124.587,89.

O Escrevente Autorizado,


 Luiz Antonio de Freitas Bossan
 Substituto

O Oficial,


 José Ricardo Marques Braz
 Substituto Designado

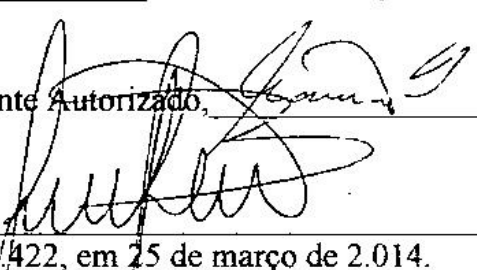
Protocolo/microfilme nº 320.722

Rolo 5.805

Av.03/153.422, em 25 de março de 2.014.

Procede-se esta averbação de transporte, para constar: **a)** que à vista da Av.41 feita em 19/12/2.011, na matrícula nº. 111.058, deste Registro de Imóveis, o credor, **BANCO ITAÚ S/A**, teve sua razão social alterada para **ITAÚ UNIBANCO S/A**, conforme se verifica da Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 30 de abril de 2.009, registrada sob nº 32.451/10-6, em 19 de janeiro de 2.010, na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP; e, **b)** que à vista da Av.1114, feita em 25/03/2.014, na matrícula nº 111.058, deste Registro de Imóveis, da hipoteca consubstanciada no registro nº. 26, da citada matrícula, desta Serventia, foi desligado o domínio útil do imóvel matriculado, ficando conseqüentemente, sem efeito à alínea "b" da Av.01 desta.

O Escrevente Autorizado,


 Claudio Centella
 Escrevente Autorizado
 Substituto Designado

O Oficial,

Av.04/153.422, em 25 de março de 2.014.

Pelo instrumento particular, com força de escritura pública nº 000664495-3, datado de 07 de março de 2.012, e instrumento particular de aditamento datado de 13 de janeiro de 2.014, ambos formalizados nos termos do artigo 38 da Lei Federal nº 9.514/97, firmados no Município e Comarca de São Paulo, Capital, e Certidão de Autorização para Transferência – CAT. nº 001831167-98, datada de 06 de janeiro de 2.014, expedida pela Secretaria do Patrimônio da União - Gerência Regional no Estado de São Paulo.

(Continua no verso)

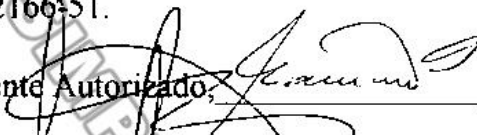
MATRÍCULA
153.422

FICHA
002

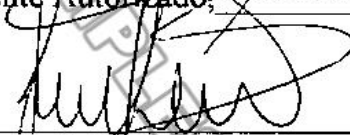
VERSO

Paulo - GRPU/SP, procede-se esta averbação, para constar que o domínio útil do imóvel matriculado é cadastrado na referida Gerência Regional, sob o RIP. nº. 6213.0112166-51.

O Escrevente Autorizado,


Claudio Centella
Escrevente Autorizado

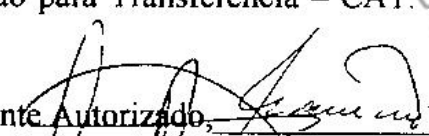
O Oficial,


José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

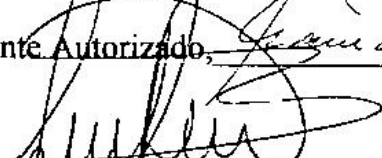
R.05/153.422, em 25 de março de 2.014.

Pelos instrumentos particulares mencionados na Av.04 desta, a proprietária, a empresa **SAGITÁRIO CORPORATE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, já qualificada, **VENDEU** à empresa **JPTE ENGENHARIA LTDA**, com sede na Alameda Rio Negro, nº 1.084, 8º andar, Alphaville Industrial e Empresarial, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 74.501.081/0001-40, o domínio útil do imóvel matriculado, pelo valor de R\$334.413,49. 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 001831167-98, datada de 06 de janeiro de 2.014.

O Escrevente Autorizado,


Claudio Centella
Escrevente Autorizado

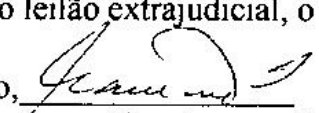
O Oficial,


José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

R.06/153.422, em 25 de março de 2.014.

Pelos instrumentos particulares mencionados na Av.04 desta, a proprietária, a empresa **JPTE ENGENHARIA LTDA**, já qualificada, deu em **ALIENACÃO FIDUCIÁRIA**, na forma estabelecida pelo artigo 22 da Lei Federal nº 9.514 de 20/11/1.997, ao **BANCO BRADESCO S/A.**, com sede no Núcleo Administrativo denominado "Cidade de Deus", s/nº., Vila Yara, no Município e Comarca de Osasco, neste Estado, inscrito no CNPJ/MF. sob nº. 60.746.948/0001-12, no ato representada na forma constante do título, o domínio útil do imóvel matriculado, juntamente com os imóveis das matrículas nº 153.423 a 153.431 todas desta Serventia, pelo valor de R\$2.458.000,00, pagável através de 90 prestações mensais e sucessivas, calculadas pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, no valor inicial total de R\$51.129,05, estando inclusos todos os acessórios, dentre eles o seguro, vencendo a primeira em 07/04/2.012 e as demais em igual dia dos meses subseqüentes, com a taxa anual de juros nominal de 11,39% e efetiva de 12,00%. 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 da devedora fiduciante; e, para fins do leilão extrajudicial, o valor do imóvel é de R\$361.465,56.

O Escrevente Autorizado,


Claudio Centella
Escrevente Autorizado

(Continua na ficha 003)

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.057/8

MATRÍCULA
153.422

FICHA
003

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 25 de março de 2014.

O Oficial,

José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

Protocolo microfilme nº 368.771

Rolo 6.437

Av.07/153.422, em 23 de janeiro de 2.018.

Pelo instrumento particular de quitação firmado no Município e Comarca de São Paulo, Capital, aos 22 de dezembro de 2.017 e instrumento particular de aditamento firmado no Município e Comarca de Osasco, neste Estado, aos 16 de janeiro de 2018, o credor **BANCO BRADESCO S/A**, já qualificado, autorizou nos termos do artigo 25 da Lei Federal nº 9.514/97, o cancelamento da propriedade fiduciária, constituída pelo registro nº. 06 desta, que garantia a dívida no valor de R\$2.458.000,00, em virtude da quitação dada a sua devedora/fiduciante.

O Escrevente Autorizado,

Laiza Cristina Bernardo
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 439.956

Rolo 7.374

Av.08/153.422, em 11 de abril de 2.018.

Procede-se esta averbação de transporte à vista da Av.1.350, feita em 01/04/2.016, na matrícula nº 111.058 deste Registro de Imóveis, para constar que, 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 2.008 e Lei Estadual nº 4.954, de 27 de dezembro de 1.985, alterada pela Lei Estadual nº 9.335, de 27 de dezembro de 1.995.

O Escrevente Autorizado,

Claudio Centella
Escrevente Autorizado

R.09/153.422, em 11 de abril de 2.018.

Pela Cédula de Crédito Bancário nº 334.802.882, emitida no Município de Barueri, deste Estado, em 01 de fevereiro de 2.018, a proprietária, a empresa **JPTE ENGENHARIA LTDA**, já qualificada, deu em HIPOTECA cedular de primeiro grau, ao credor, **BANCO DO BRASIL S/A**, com sede em Setor de Autarquias Norte, Quadra 5, Lote B, em Brasília, Distrito Federal, inscrito no CNPJ/MF. nº 00.000.000/0001-91, por sua agência EMPR. AMPHAVILLE-SP, localizada na Alameda Mamoré, nº 989, 17º andar, Ed. Crystal Tower, Alphaville, inscrita no CNPJ/MF nº 00.000.000/5069-58, ou à sua ordem, no ato representado na forma constante do título, o domínio útil do imóvel matriculado (juntamente com o domínio útil dos imóveis das matrículas nºs 153.423, 153.424, 153.425, 153.426, 153.427, 153.428, 153.429, 153.430 e 153.431, todos deste Registro de Imóveis), para garantia da dívida no valor de R\$3.000.000,00, oriunda do crédito aberto à devedora emitente

(Continua no verso)

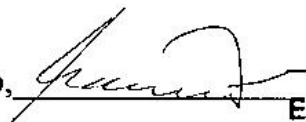
MATRÍCULA
153.422

FICHA
003

VERSO

JPTE ENGENHARIA LTDA, já qualificada, cujo valor destina-se, exclusivamente, a garantir a provisão de fundos em nossa conta corrente de depósitos, indicada no item **EMITENTE** do preâmbulo do título, até a concorrência desse valor, ficando, desde já, convencionado que não será permitida qualquer aplicação desse crédito em investimentos fixos, e será utilizado, na agência do Banco do Brasil S/A, que providenciará a transferência das respectivas importâncias, quando liberadas, para crédito na nossa conta de depósitos, indicada no item **EMITENTE** do preâmbulo do título, cuja dívida será paga através de 24 parcelas de capital no valor de R\$125.000,00, cada uma, vencendo a primeira em 27/03/2.018 e as demais no mesmo dia dos meses subsequente, com vencimento final em 27/02/2.020. Sobre os saldos devedores verificados nas contas de empréstimo, decorrentes do lançamento do valor emprestado e das quantias devidas a título de acessórios, taxas e despesas, incidirão encargos financeiros correspondentes à taxa média dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDI), acrescidos de sobretaxas efetiva de 8% ao ano. Referidos encargos financeiros serão calculados por dias úteis e debitados na conta vinculada de empréstimo a cada data-base, no vencimento e liquidação da dívida, e deverão ser pagos integralmente a cada data-base, a partir de 27/03/2.018, no vencimento e na liquidação da dívida, nas remições proporcionalmente aos valores remidos. Em caso de descumprimento de qualquer obrigação legal ou convencional, ou no caso de vencimento antecipado da operação, a partir do inadimplimento e sobre o valor inadimplido, serão exigidos, nos termos da Resolução 4.558, de 23/02/2017, do Conselho Monetário Nacional: a) Encargos Financeiros contratados para o período de adimplência da operação, previstos no título; b) juros moratórios de 1% ao mês, ou fração, incidentes sobre o valor inadimplido; c) multa de 2%, calculada e exigida nos pagamentos parciais, sobre os valores amortizados, e na liquidação final, sobre o saldo devedor da dívida. As obrigações assumidas na Cédula de Crédito Bancária, junto à Agência do Banco do Brasil S/A, serão cumpridas na praça de emissão do título, que fica designada como foro desta Cédula. A devedora se obriga a reconstituir os bens hipotecados, antes de decorridos 30 anos de sua constituição, no prazo que me(nos) for notificado(s) pelo Banco do Brasil S/A, sob pena de vencimento antecipado da dívida. Do título, constam outros termos, cláusulas e condições. Comparece no título como avalista, **JOSÉ CINTRA DE ALMEIDA**, brasileiro, separado, empresário, CPF/MF nº 360.303.338-87, residente e domiciliado na Rua Argonautas, nº 435, Vila Formosa, no Município de São Paulo, Capital.

O Escrevente Autorizado,

 **Claudio Centella**
Escrevente Autorizado

Protocolo microfilme nº 444.602

Rolo 7.427

Av.10/153.422, em 12 de agosto de 2019.

Procede-se à presente averbação, nos termos do item 410 e seguintes, da subseção XV,
(Continua na ficha 004)

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.057-6

MATRÍCULA

153.422

FICHA

004

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
12 de agosto de 2019.

Barueri,

do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e Provimento CG nº 39/2014, de 25 de julho de 2014, do Conselho Nacional de Justiça, disponibilizado no D.J.E. de 30 de julho de 2014, para constar que pela Ordem Judicial da 3ª Vara do Trabalho de Canoas-RS - TST - Tribunal Superior do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da 4ª Região, expedida nos autos do processo nº 00201325420195040203, veiculada pelo Portal da Central de Indisponibilidade em 29 de julho de 2019, sob o Protocolo de Indisponibilidade nº 201907.2917.00867481-IA-140, foi decretada a indisponibilidade de bens do patrimônio em nome de JPTE ENGENHARIA LTDA, CNPJ/MF nº 74.501.081/0001-40.

O Escrevente Autorizado,

Fabiana Ferreira Santos
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 472.152

Rolo 7.753

Selo Digital nº 1205763E100AV10M153422195

Av.11/153.422, em 13 de agosto de 2019.

Pelo instrumento particular de primeiro aditivo de retificação e ratificação à Cédula de Crédito Bancário nº 334.802.882, cuja operação atualmente está cadastrada sob nº 490.302.323, firmado no Município e Comarca de Barueri, deste Estado, aos 18 de junho de 2019, o credor, **BANCO DO BRASIL S/A**, já qualificado, no ato representado na forma constante do título; e, a devedora, **JPTE ENGENHARIA LTDA**, já qualificada, com sede na Alameda Rio Negro, nº 1.084, 16º andar, Bairro Alphaville Industrial, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado, no ato representada na forma constante do título, de comum acordo, resolvem **ADITAR** a Cédula de Crédito Bancário que deu origem a hipoteca registrada sob o nº 09 desta (juntamente com os imóveis das matrículas nºs 153.423, 153.424, 153.425, 153.426, 153.427, 153.428, 153.429, 153.430 e 153.431, todos deste Registro de Imóveis), para constar que: a) A financiada, ressalvadas quaisquer outras obrigações aqui não incluídas, é e se confessa devedora ao Banco do Brasil S.A. da importância de R\$2.379.378,60, atualizada até 07/06/2019; b) A partir deste aditivo, esta operação será cadastrada sob o nº 490.302.323 nos sistema de informações do Banco do Brasil S.A.; c) A financiada e o financiador têm justo e contratado, neste ato, alterar o prazo do instrumento ora aditado fixando o seu novo vencimento em 21 de março de 2024; e, d) Sem prejuízo do vencimento acima retro estipulado e das exigibilidades previstas nas demais cláusulas, inclusive encargos financeiros, a financiada obriga-se a pagar ao Banco do Brasil S.A., em amortização desta dívida, 54 (cinquenta e quatro) prestações mensais e sucessivas, da seguinte forma: correspondentes da 1ª (primeira) até a 53ª (quinquagésima terceira) parcela de principal no valor nominal de R\$44.062,57, cada; e, a 54ª (quinquagésima quarta) parcela de principal no valor nominal de R\$44.062,39, acrescidas de encargos básicos e adicionais integrais, apurados no período, vencendo a

(Continua no verso)

MATRÍCULA
153.422

FICHA
004

VERSO

primeira em 21/10/2019, obrigando-se a financiada a liquidar com a última, em 21/03/2024, todas as responsabilidades resultantes deste Instrumento. Do título, constam outros termos, cláusulas e condições. As partes contratantes declaram não haver intenção de novar, ratificam a Cédula ora aditada, em todos os seus termos, cláusulas e condições não expressamente alterados neste documento, que àquela se integra, formando um todo único e indivisível para todos os fins de direito. Comparece ainda no título como anuente/avalista, **JOSÉ CINTRA DE ALMEIDA**, na qualidade de avalista, já qualificado.

O Escrevente Autorizado,


Laiza Cristina Bernardo
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 472.300

Rolo 7.754

Selo Digital nº 12057633100AV11M15342219Q