



Valide aqui este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CNM123745.2.0057835-23 SANTOS

MATRÍCULA
57.835

FICHA
01

Santos, 24 de janeiro de 2.017

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:- APARTAMENTO nº. 2103, localizado no 21º pavimento, do CONDOMÍNIO QUALITY HOUSE ANA COSTA, situado na Rua Doutor Arnaldo de Carvalho nº. 64, confronta pela frente com a área livre, apartamento de final "2" do pavimento respectivo e shaft, pelo lado direito com o shaft e área de circulação, pelo lado esquerdo com o recuo lateral da construção e pelos fundos com a área livre, duto de pressurização, elevador e hall do elevador; com a área privativa total de 63,240 m2, área de uso comum total de 39,689 m2 (nesta incluída a área referente a 01 vaga com capacidade para estacionamento de um veículo no prédio da garagem coletiva do empreendimento), área real total da unidade de 102,929 m2, coeficiente de proporcionalidade de 0,003495. O terreno onde foi construído o prédio, acha-se descrito e confrontado na especificação condominial, registrada sob nº. 08, na matrícula nº. 51.313, deste Ofício. **PROPRIETARIA:- TIROL INCORPORADORA LTDA**, inscrita no CNPJ/MF. sob nº. 12.299.076/0001-49, com sede em São Paulo - SP, na Alameda Jauaperi nº. 299, Moema. **REGISTRO ANTERIOR:-** Matriculado sob nº. 51.313, em 05 de setembro de 2.013, neste Ofício.- Santos, 24 de janeiro de 2.017.-

Bel. Thiago Henrique Vincenzi Lucato de Souza - Oficial Substituto.

AV. 01 - M. 57.835 - DATA:- 24 de janeiro de 2.017.-
Ref. Prenotação nº. 204.549, de 17 de janeiro de 2.017.-

Consta registrado sob nº. 03 em 12 de novembro de 2.013 na matrícula nº. 51.313 que: pelo instrumento particular de 30 de setembro de 2.013, passado em São Paulo - SP, com força de escritura pública, nos termos do artigo 61, parágrafos 5º e 6º da Lei nº. 4.380, de 21/08/1.964, alterada pela Lei nº. 5.049, de 29/06/1.966 e de conformidade com o artigo 26 do Decreto Lei nº. 70, de 21/11/1.966, a proprietária TIROL INCORPORADORA LTDA., anteriormente qualificada, dá em primeira HIPOTECA, o imóvel desta matrícula, ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A., inscrito no CNPJ/MF. sob nº. 90.400.888/0001-42, com sede em São Paulo - SP, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nºs. 2041 e 2235, bloco A - Vila Olímpia, para garantia da construção do empreendimento denominado "QUALITY HOUSE", que receberá o nº. 64 da Rua Arnaldo de Carvalho, com valor de abertura de crédito de R\$ 54.190.000,00; Prazos do Financiamento: prazo total do financiamento - 48 meses, data de início - 30/09/2.013, data da apuração da dívida/vencimento - 09/09/2.017; Período para Construção: prazo para construção - 34 meses, data início da obra - 09/05/2.014, data da conclusão da obra - 09/03/2.017; Período para Carência: prazo de carência - 06 meses, data de início - 10/03/2.017, data de apuração da dívida/vencimento - 09/09/2.017; Taxa de Juros: nominal mensal - 0,6821%, efetiva anual - 8,5000%. Comparece como fiadora e principal pagadora, EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A., inscrita no CNPJ. sob nº. 08.312.229/0001-73, com sede em São Paulo - SP, na Avenida República do Líbano, nº. 1921, responsabilizando-se, solidariamente, nos termos do artigo 829 do Código Civil, pelo exato e fiel cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, assumidas pela devedora, neste instrumento, até final liquidação do financiamento. Comparece como interveniente construtora, a EZ TEC TÉCNICA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ. sob nº. 51.151.645/0001-66, com sede em São Paulo - SP, na Alameda Jauaperi, nº. 299; e, com as demais condições constantes do título. Consta averbado sob nº. 04 em 12 de novembro de 2.013 na matrícula nº. 51.313 que: Pelo instrumento particular de 30 de setembro de 2.013, passado em São Paulo - SP, a proprietária TIROL INCORPORADORA LTDA., anteriormente qualificada, na qualidade de devedora, nos termos do artigo 18 da Lei nº. 9.514/1997, "CEDEU FIDUCIARIAMENTE" ao credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A., ambos anteriormente qualificados, todos e quaisquer direitos creditórios de sua titularidade, atuais e futuros decorrentes da comercialização das unidades do empreendimento, com vencimento a partir desta data. Consta averbado sob nº. 05 em 29 de maio de 2.014 na matrícula nº. 51.313 que: Pelo requerimento de 23 de abril de

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YEPGD-WX8DT-VZUAD-RVAYD>

CNS 123745

FICHA
01

MATRÍCULA
57.835

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

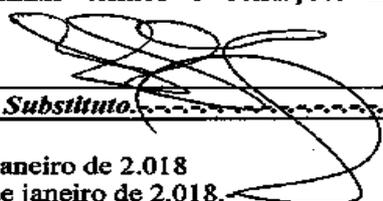
MATRICULA
57.835

FICHA
01

CNM123745.2.0057835-23

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VEPGD-WX8DT-VZUAD-RVAYD>

2.014, passado em São Paulo – SP., e de conformidade com o Alvará de Aprovação nº. 0051/2014 e, com o Alvará de Licença nº. 0078/2014 expedidos em 07 de abril de 2.014 (processo modificativo nº. 113077/2013-18), ambos pela Prefeitura Municipal de Santos - SP, a incorporadora **TIROL INCORPORADORA LTDA**, com a anuência do credor hipotecário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, e da fiadora **EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A**, todos anteriormente qualificados, requereu a retificação do memorial de incorporação, do quadro de áreas, e da minuta da futura convenção, registrado sob nº. 01 nesta matrícula, para ficar constando o seguinte: tendo em vista o aumento de área comum de 85,11 m², referentes às modificações no deck das piscinas e casa de máquinas, passa a vigorar com os seguintes dizeres: **objeto da incorporação**, com relação a área de construção do empreendimento a mesma passa a ser de 30.367,77 m²; **áreas e frações ideais das unidades** (discriminadas na íntegra na averbação nº. 05); a denominação do empreendimento passa a ser **CONDOMÍNIO QUALITY HOUSE ANA COSTA**, ficando retificado também a Minuta de Convenção de Condomínio para constar o atual nome do empreendimento, ficando o Memorial ratificado em todos os seus demais termos e condições não alterados pelo presente instrumento.-

AVERBADO POR:-  **Bel. Thiago Henrique Vincenzi Lucato de Souza, Oficial Substituto.**

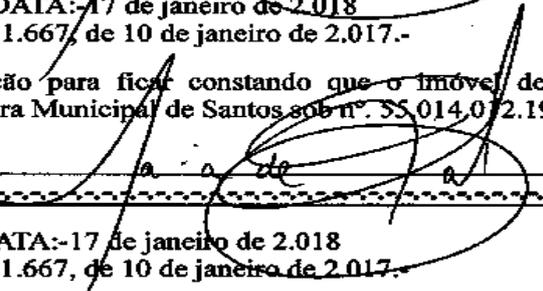
AV. 02 – M. 57.835 - DATA:-17 de janeiro de 2.018
Ref. Prenotação nº. 211.666, de 10 de janeiro de 2.018.

Pelo instrumento particular de 25 de outubro de 2.017, passado em São Paulo – SP., procedo o **CANCELAMENTO PARCIAL** da hipoteca registrada sob nº. 03 e da cessão fiduciária averbada sob nº. 04 da matrícula nº. 51.313, a que reporta a averbação nº. 01 desta matrícula, tão somente do apartamento 2103 do “Condomínio Quality House Ana Costa”, devido a autorização dada pelo credor **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, anteriormente qualificado.-

AVERBADO POR:-  **Bel. Marcia de Barros, Substituta do Oficial.**

AV. 03 - M. 57.835 - DATA:-17 de janeiro de 2.018
Ref. Prenotação nº. 211.667, de 10 de janeiro de 2.017.-

Procedo esta averbação para ficar constando que o imóvel desta matrícula, encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos sob nº. 55.014.072.192.-

AVERBADO POR:-  **Bel. Marcia de Barros, Substituta do Oficial.**

R. 04 - M. 57.835 - DATA:-17 de janeiro de 2.018
Ref. Prenotação nº. 211.667, de 10 de janeiro de 2.017.-

Pelo instrumento particular de 17 de dezembro de 2.017, passado em São Paulo – SP., com força de escritura pública, na forma do artigo 38 da Lei nº. 9.514/97, com redação dada pelas Leis nºs. 10.931/04 e 11.076/04, a proprietária **TIROL INCORPORADORA LTDA**, anteriormente qualificada, **VENDEU** o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$ 354.364,69 - (Valor Venal R\$ 300.840,65), a **JEAN CARLOS VILALBA**, brasileiro, advogado, portador do RG. nº. 52.381.271-1-SSP/SP., inscrito no CPF. sob nº. 528.086.881-72, e sua mulher **CAROLINA COSTA VILALBA**, brasileira, pedagoga, portadora do RG. nº. 54.009.617-9-SSP/SP., inscrita no CPF. sob nº. 327.317.478-11, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em Santos

(continua na ficha 02)

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SANTOS

CNM123745.2.0057835-23

MATRÍCULA 57.835

FICHA 02

Santos, 17 de janeiro de 2018

- SP., à Rua Emílio Ribas, nº. 94, apto. 125 A, Vila Matias. O imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), foi recolhido em 05/01/2018, no valor de R\$ 7.087,29 a PMS.-

REGISTRADO POR:- *[assinatura]* Bel. Marcia de Barros, Substituta do Oficial.

R. 05 - M. 57.835 - DATA:-17 de janeiro de 2.018
Ref. Prenotação nº. 211.667, de 10 de janeiro de 2.017.-

Pelo instrumento particular referido no registro nº. 04, os adquirentes JEAN CARLOS VILALBA, e sua mulher CAROLINA COSTA VILALBA, anteriormente qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel desta matrícula, a TIROL INCORPORADORA LTDA., anteriormente qualificada, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, para garantia da dívida no valor de R\$ 280.439,94, sendo pagos da seguinte forma: a) R\$ 15.386,83 através de 04 prestações mensais e sucessivas, no valor de R\$ 3.923,70 cada uma, já acrescidas de juros de 10% ao ano, calculados pela Tabela Price, vencendo-se a primeira delas no dia 20/01/2018, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, até o final da liquidação, a serem ainda corrigidas monetária e mensalmente, na forma contratual; b) R\$ 182.335,61 através de 95 prestações mensais e sucessivas, no valor de R\$ 2.744,50 cada uma, já acrescidas de juros de 10% ao ano, calculados pela Tabela Price, vencendo-se a primeira delas no dia 10/01/2018, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, até o final da liquidação, a serem ainda corrigidas monetária e mensalmente, na forma contratual; c) R\$ 82.717,50 através de 07 prestações anuais e sucessivas, no valor de R\$ 16.590,48 cada uma, já acrescidas de juros de 10% ao ano, calculados pela Tabela Price, vencendo-se a primeira delas no dia 10/09/2018, e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, até o final da liquidação, a serem ainda corrigidas monetária e mensalmente, na forma contratual; valor total dos encargos mensais: R\$ 4.009,58; índice de atualização/reajuste mensal: IGP-DI (Fundação Getúlio Vargas, publicado no mês anterior ao do efetivo pagamento de cada parcela); os devedores fiduciários tornaram-se possuidores diretos e a credora fiduciária (TIROL) possuidora indireta do imóvel; e, com as demais condições constantes do título.-

REGISTRADO POR:- *[assinatura]* Bel. Marcia de Barros, Substituta do Oficial.

AV. 06 - M. 57.835 - DATA: 20 de dezembro de 2.022
Ref. Prenotação nº. 248.244, de 16 de dezembro de 2.022.-

Pelo instrumento particular de 01 de dezembro de 2.022, passado em São Paulo - SP., procedo o CANCELAMENTO da alienação fiduciária registrada sob nº. 05 desta matrícula, devido a autorização dada pela credora: TIROL INCORPORADORA LTDA., anteriormente qualificada.-

AVERBADO POR:- *[assinatura]* Bel. Marcia de Barros, Substituta do Oficial.

R. 07 - M. 57.835 - DATA: 20 de dezembro de 2.022
Ref. Prenotação nº. 248.244, de 16 de dezembro de 2.022.-

Pelo instrumento particular de 01 de dezembro de 2.022, passado em São Paulo - SP., com força de escritura pública, nos termos do parágrafo 5º., acrescido ao Artigo 61 da Lei nº. 4.380, de 21/08/1964, pelo Artigo primeiro da Lei nº. 5.049, de 29/06/1.966 e também pela Lei nº. 9.514, de 20/11/1.997, os proprietários: JEAN CARLOS VILALBA e sua esposa

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/YEPGD-WX8DT-VZUAD-RVAYD

CNS 123745

FICHA 02

MATRÍCULA 57.835

Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

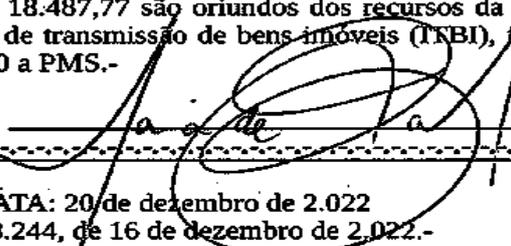
MATRÍCULA
57.835

FICHA
02

CNM123745.2.0057835-23

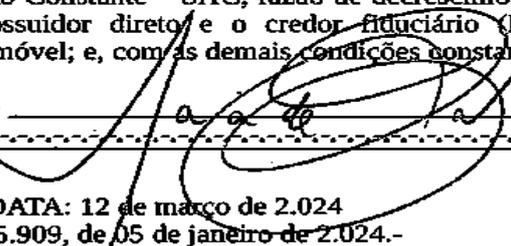
VERSO

CAROLINA COSTA VILALBA, residentes e domiciliados em Santos - SP., na Rua Dr. Arnaldo de Carvalho nº. 64, aptº. 2103, Bairro Campo Grande, anteriormente qualificados, **VENDERAM** o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$ 570.000,00 - (Valor Venal R\$ 340.376,06), a **MAGNO AGUIAR DOS SANTOS**, brasileiro, divorciado, empresário sócio, inscrito no CPF. sob nº. 323.534.088-26, residente e domiciliado em Santos - SP., na Rua Monsenhor de Paula Rodrigues nº. 129, aptº. 61, bloco 01, Vila Belmiro. Do preço total da presente aquisição, R\$ 18.487,77 são oriundos dos recursos da conta vinculada do FGTS do comprador. O imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), foi recolhido em 16/12/2.022, no valor de R\$ 6.840,00 a PMS.-

REGISTRADO POR:-  **Bel. Marcia de Barros, Substituta do Oficial.**

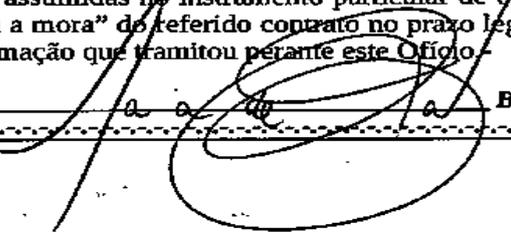
R. 08 - M. 57.835 - DATA: 20 de dezembro de 2.022
Ref. Prenotação nº. 248.244, de 16 de dezembro de 2.022.-

Pelo instrumento particular referido no registro nº. 07, o adquirente: **MAGNO AGUIAR DOS SANTOS**, divorciado, anteriormente qualificado, **alienou fiduciariamente** o imóvel desta matrícula, ao **BANCO BRADESCO S.A.**, inscrito no CNPJ/MF. sob nº. 60.746.948/0001-12, com sede no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus", s/nº. Vila Yara, Osasco - SP., nos termos e para os efeitos dos Artigos 22 e seguintes da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1.997, para garantia do valor total financiado (financiamento + despesas): **R\$ 476.000,00**, prazo reembolso: 360 meses; valor da primeira prestação na data da assinatura: R\$ 4.935,85; taxa de juros nominal de 9,11% a.a. e efetiva de 9,50% a.a.; valor do encargo mensal na data da assinatura: R\$ 5.054,93; data prevista para vencimento da primeira prestação: 01/01/2.023; Sistema de Amortização Constante - SAC; razão de decréscimo mensal: R\$ 10,03; o devedor fiduciante torna-se possuidor direto e o credor fiduciário (**BANCO BRADESCO S.A.**) possuidor indireto do imóvel; e, com as demais condições constantes do título.-

REGISTRADO POR:-  **Bel. Marcia de Barros, Substituta do Oficial.**

AV. 09 - M. 57.835 - DATA: 12 de março de 2.024
Ref. Prenotação nº. 255.909, de 05 de janeiro de 2.024.-

Pelo requerimento datado de 01 de março de 2.024, passado em São Paulo - SP, instruído dos documentos de arrecadação do Município de Santos do Imposto de Transmissão da Propriedade I.T.B.I., devidamente recolhido sob nº. 1370/2024 em 28 de fevereiro de 2.024, no valor de R\$ 11.900,00, procedo esta averbação para ficar constando que, a propriedade do imóvel desta matrícula, pelo valor da consolidação de R\$ 595.000,00 - (Valor Venal R\$ 340.376,06), foi **CONSOLIDADA** em favor da credora fiduciária **BANCO BRADESCO S.A.**, considerando que, o devedor fiduciante **MAGNO AGUIAR DOS SANTOS**, divorciado, anteriormente qualificado, após ter sido regularmente intimado pelo RTD de Santos - SP, em 06 de fevereiro de 2.024 às 14:00hs, nos termos do artigo 26, da Lei nº. 9.514/97, para cumprimento das obrigações contratuais assumidas no instrumento particular de 07 de dezembro de 2.022, junto a credora, não "purgou a mora" do referido contrato no prazo legal, tudo de conformidade com o procedimento de intimação que tramitou perante este Ofício.

AVERBADO POR:-  **Bel. Marcia de Barros, Substituta do Oficial.**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YEPGD-WX8DT-VZUAD-RVAYD>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

CERTIFICO e dou fé que, com relação ao imóvel objeto da matrícula **57835**, nada mais consta com referência a **ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS, PESSOAIS OU REIPERSECUTÓRIAS, ALÉM DO QUE JÁ FOI RELATADO NA PRESENTE CERTIDÃO**, expedida em forma reprográfica, nos termos do artigo 19 parágrafo 1º da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1.973. **Santos-SP, 12 de março de 2024**. Certidão emitida às: 10:51:23. Oficial .

ESTE DOCUMENTO ELETRÔNICO FOI ASSINADO DIGITALMENTE POR
Nivaldo Lucato de Souza
Oficial

Ao Oficial....:	R\$	42,22
Ao Estado....:	R\$	12,00
Ao Sefaz.....:	R\$	8,21
Ao Reg. Civil:	R\$	2,22
Ao Trib. Just:	R\$	2,90
Ao Município:	R\$	0,84
Ao Min.Púb....:	R\$	2,03
Total.....:	R\$	70,42

Certidão de ato praticado protocolo nº: 255909

Controle:



Página: 0005/0005



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QrCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1237453C30000000363148245

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YEPGD-WX8DT-VZUAD-RVAYD>