

Valide aqui
este documento

matrícula

73.259

ficha

01

Diadema, 27 de julho de 2018

M.63.857/AA319

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 2707 (dois mil setecentos e sete), localizado no 27º andar, do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL UPSIDE DIADEMA", na Rua São Manoel nºs 240, 264 e 270, Jardim Diadema, neste distrito, município e comarca, com a área privativa de 51,0800m2, a área de uso comum de 40,2600m2, já incluída a área correspondente ao direito de uso de 01 (uma) vaga (livre ou presa) na garagem coletiva do condomínio, localizada nos subsolos, e a área total de 91,3400m2, cabendo-lhe a fração ideal de 0,29287% no terreno do condomínio.

CONTRIBUINTE: 4001308500, 4001308600, 4001309600 e 4001309700.

PROPRIETÁRIA: FACTUS - CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, inscrita no CNPJ (MF) nº 04.106.154/0001-13, com sede na Avenida Zelina, nº 841, Vila Zelina, São Paulo-SP.

REGISTROS ANTERIORES: Matrícula nº 63.857 e R.03/63.857, de 19.03.2018 (incorporação), deste Registro.

Antonio Gonçalves de Sousa
Substituto

AV.01 - Em 27 de julho de 2018.

Averba-se, nesta data, a abertura desta ficha complementar para o imóvel acima descrito, em fase de construção, nos termos do item 226.1, Seção VIII, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Patricia Alves de Oliveira
Escrevente

Antonio Gonçalves de Sousa
Substituto

AV.02 - Em 27 de julho de 2018.

Averba-se que, conforme R.04/63.857, de 23.07.2018, o imóvel encontra-se **hipotecado** à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ(MF) nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 3/4, Brasília-DF, para garantia da abertura de um crédito no valor de R\$ 42.744.055,95 (quarenta e dois milhões setecentos e quarenta e quatro mil cinquenta e cinco reais e noventa e cinco centavos), com prazo de amortização de 36 (trinta e seis) meses, com juros mensais à taxa nominal de 12,7303% a.a., correspondente à taxa efetiva de 13,5000% a.a., com as demais cláusulas e condições constantes do título.

Patricia Alves de Oliveira
Escrevente

Antonio Gonçalves de Sousa
Substituto

AV.03 - Em 05 de setembro de 2018.

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZPYEE-R4NSB-XXJL9-TQ92E>

Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Diadema - SP

matrícula

73.259

ficha

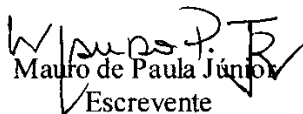
01

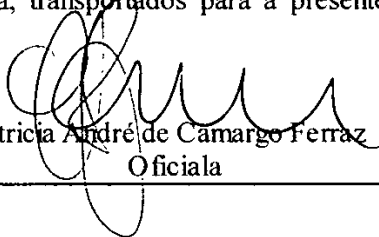
verso

CNM:119800.2.0073259-04

Ref. prenotação nº 158.778, de 23 de agosto de 2018.

Averba-se, a Requerimento devidamente formalizado, firmado nesta cidade, em 23 de agosto de 2018, e nos termos da alínea "a", inc. I, do art. 213, da Lei nº 6.015/73, para constar que os atos subsequentes, designados como AV.04, R.05 e R.06, foram praticados erroneamente na ficha complementar M.63.857/AA313, em 01 de agosto de 2018, sendo, nesta data, transportados para a presente ficha complementar. (Microfilme nº 158.778).

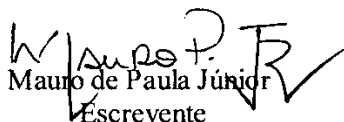

 Mauro de Paula Júnior
 Escrevente


 Patricia André de Camargo Ferraz
 Oficiala

AV.04 – Em 05 de setembro de 2018.

Ref. prenotação nº 157.975, de 23 de julho de 2018.

CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Averba-se, nos termos do Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo Para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) - Recursos do FGTS Com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada ao FGTS do Devedor, com caráter de escritura pública, firmado em São Paulo-SP, em 06 de julho de 2018, o DESLIGAMENTO da fração ideal equivalente a **0,29287%** do terreno objeto desta matrícula, a qual corresponderá ao **apartamento nº 2707** (dois mil setecentos e sete), localizado no 27º andar, do *CONDOMÍNIO RESIDENCIAL UPSIDE DIADEMA* e futuras benfeitorias, da hipoteca objeto do R.04/63.857, mencionada na AV.02 supra, conforme autorização da credora, constante da cláusula 1.7, do referido instrumento. (Microfilme nº 157.975).


 Mauro de Paula Júnior
 Escrevente


 Patricia André de Camargo Ferraz
 Oficiala

R.05 – Em 05 de setembro de 2018.

Ref. prenotação nº 157.975, de 23 de julho de 2018.

VENDA E COMPRA: Conforme instrumento particular mencionado na averbação anterior, a proprietária **VENDEU** a fração ideal equivalente a **0,29287%** do terreno objeto desta matrícula, a qual corresponderá ao **apartamento nº 2707** (dois mil setecentos e sete), localizado no 27º andar, do *CONDOMÍNIO RESIDENCIAL UPSIDE DIADEMA* e futuras benfeitorias, pelo valor total de R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais), correspondendo R\$ 28.994,21 (vinte e oito mil novecentos e noventa e quatro reais e vinte e um centavos) à fração ideal e o restante às benfeitorias a serem realizadas, a **FELIPPE FERREIRA DA SILVA**, RG nº 49.550.218-2-SSP/SP, CPF(MF) nº 400.683.288-50, brasileiro, solteiro, maior, caixa, residente e domiciliado na Rua Ico, nº 80, ap. 207, Parque Jacatuba, Santo André-SP, sendo que do valor total acima, o de R\$ 8.331,92 (oito mil oitocentos e trinta e um reais e noventa e dois centavos) corresponde à utilização dos recursos da conta vinculada ao FGTS do

Continua na ficha 02

Continua na página 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZPYEE-R4NSB-XXJL9-TQ92E>



Valide aqui este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

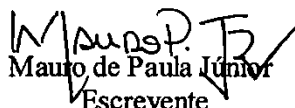
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Diadema - SP
CNS do CNJ nº 11980-0

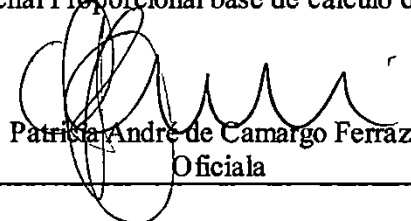
matrícula
73.259

ficha
02

Diadema, 05 de setembro de 2018

comprador. Está arquivada nesta Serventia Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União nº 49C1.EED4.8E1E.3874, emitida em 06.07.2018, 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 Proporcional: R\$ 7.982,83. Valor Venal Proporcional base de cálculo do ITBI: R\$ 11.404,05. (Microfilme nº 157.975).

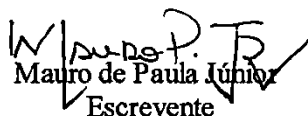

Mauro de Paula Júnior
Escrevente

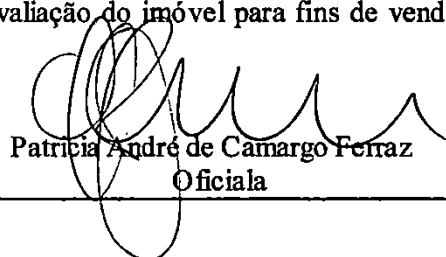

Patricia André de Camargo Ferraz
Oficiala

R.06 – Em 05-de setembro de 2018.

Ref. prenotação nº 157.975, de 23 de julho de 2018.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Conforme instrumento particular mencionado na AV.04 supra, o proprietário **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** a fração ideal equivalente a **0,29287%** do terreno objeto desta matrícula, a qual corresponderá ao **apartamento nº 2707** (dois mil setecentos e sete), localizado no 27º andar, do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL UPSIDE DIADEMA** e futuras benfeitorias, mencionadas no registro anterior, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, qualificada, para garantia de uma dívida no valor de R\$ 183.980,00 (cento e oitenta e três mil novecentos e oitenta reais), a ser amortizada em 360 (trezentos e sessenta) meses, pelo Sistema de Amortização - PRICE, com juros à taxa nominal de 7,6600% a.a. e efetiva de 7,9347% a.a., com prestação mensal inicial no valor total de R\$ 1.366,85 (mil trezentos e sessenta e seis reais e oitenta e cinco centavos), vencendo-se a primeira em 06 de agosto de 2018, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, sendo que o saldo devedor do financiamento será atualizado mensalmente, na data de vencimento do encargo mensal, pelo índice de atualização das contas vinculada ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, e na hipótese de extinção desse coeficiente, a atualização passará a ser efetuada pelo índice determinado em legislação específica, constando do título outras cláusulas e condições. Valor de avaliação do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 274.780,00. (Microfilme nº 157.975).

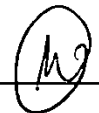

Mauro de Paula Júnior
Escrevente


Patricia André de Camargo Ferraz
Oficiala

AV.07 – Em 13 de setembro de 2021.

Ref. prenotação nº 178.268, de 11 de agosto de 2021.

Averba-se que, conforme AV.08 e R.09/63.857, de 13.09.2021, foi averbada a construção e registrada a instituição e especificação do Empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL UPSIDE DIADEMA**", passando esta ficha complementar a constituir a matrícula de número em epígrafe. (Microfilme nº 178.268).



Continua no verso.

Continua na página 04

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZPYEE-R4NSB-XXJL9-TQ92E-M.63.857/AA319>



Valide aqui este documento

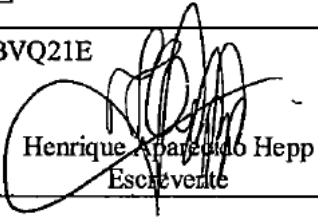
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Diadema - SP

matrícula
73.259

ficha
02
verso

Selo digital.1198003110178268ALSBVQ21E



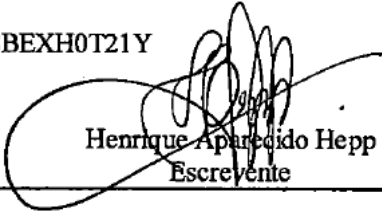
Henrique Aparecido Hepp
Escrevente

R.08 – Em 13 de setembro de 2021.

Ref. prenotação nº 178.268, de 11 de agosto de 2021.

ATRIBUIÇÃO: Conforme Requerimento devidamente formalizado, firmado nesta cidade, em 07 de julho de 2021, instruído por Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio, firmado nesta cidade, em 07 de maio de 2021, pela incorporadora FACTUS - CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, qualificada, o apartamento objeto desta matrícula, foi atribuído, pelo valor de R\$ 201.005,79 (duzentos e um mil cinco reais e setenta e nove centavos), ao adquirente mencionado no R.05 supra. Valor Derivado da Edificação: R\$ 189.166,54. (Microfilme nº 178.268).

Selo digital.1198003210178268BEXH0T21Y



Henrique Aparecido Hepp
Escrevente

AV.09 – Em 24 de abril de 2026 .

Ref. prenotação nº 212.787, de 01 de setembro de 2025 .

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Conforme Requerimentos expedidos eletronicamente, firmados pela credora fiduciária, em Bauru-SP e Florianópolis-SC, respectivamente em 01 de setembro de 2025 e 15 de abril de 2026, em face do inadimplemento do devedor fiduciante, **FELIPPE FERREIRA DA SILVA**, qualificado, que, intimado para pagamento e constituído em mora, deixou transcorrer o prazo legal sem purgá-la, averba-se a **CONSOLIDAÇÃO** da propriedade fiduciária do imóvel objeto desta matrícula em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, qualificada, na forma do §7º, art. 26, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, para o qual foi atribuído o valor de R\$ 320.356,69 Valor Venal: R\$ 311.969,96. Valor Venal base de cálculo para recolhimento do ITBI: R\$ 320.356,69. (Microfilme nº 212.787).

Selo digital.1198003310212787ZSSF3Y268



Cristiane Ramos da Cruz
Substituta

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZPYEE-R4NSB-XXJL9-TQ92E>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

73259

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 24/04/2026, 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. Diadema, data e hora abaixo indicadas.

Ao Serventuário..... R\$ 44,20
Ao Estado R\$ 12,56
A Cart. Serv. R\$ 8,60
Ao Reg. Civil R\$ 2,33
Ao Trib. de Jus. R\$ 3,03
Ao M.P.....R\$ 2,12
Ao ISS.....R\$ 0,88
TOTAL R\$ 73,72

Certidão expedida às 10:54 horas do dia 28/04/2026.

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

Protocolo nº.212.787

SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA.

Selo Digital: 1198003C30212787U7RFTI267



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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZPYEE-R4NSB-XXJL9-TQ92E>