



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André



O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

CNM: 111005.2.0158083-44

LIVRO Nº 2 — REGISTRO
GERAL

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SANTO ANDRÉ - CNS 11.100-5

MATRICULA

158.083

FICHA

1

Santo André, 25 de Janeiro de 2019.

Imóvel: - **Apartamento 22**, localizado no 2º pavimento, Torre 2 do empreendimento denominado **Varandas Santo André**, com entrada pelo número 80 da **Rua Ibiapava**. Possui a área real privativa de 78,300m², sendo 68,400m² do apartamento e 9,900m² da vaga simples nº. 367 no pilotis; área real comum de 33,311m²; área real privativa total de 111,611m²; e coeficiente de proporcionalidade de 0,0038130. O Varandas Santo André foi construído em um terreno constituído pelos lotes nºs. 24, 25, 26 e 27 da quadra "H", situado no Bairro Paraíso, com área de 4.544,47m², descrito e caracterizado na **Matrícula nº. 143.905**.

Proprietária: - **DIÁLOGO IBIAPAVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 11.762.621/0001-29, com sede na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº. 153, 11º andar, conjunto 111, sala 31, em São Paulo, Capital.

Registros anteriores: - Registro nº. 09 (de 1º de Fevereiro de 2011) na **Matrícula nº. 4.104** - Averbação nº. 12; Registro nº. 07 (de 05 de Abril de 2011) na **Matrícula nº. 71.539** - Averbação nº. 09; Registro nº. 01 (de 26 de Julho de 2011) na **Matrícula nº. 117.321** - Averbação nº. 03; e Matrícula nº. 143.905 (de 14 de Abril de 2016) - Registro nº. 09 - Averbação nº. 11.

Ariovaldo Wosnik - escrevente autorizado

Av. 01, aos 25 de Janeiro de 2019.

111005311000AV1M15808319P

Hipoteca

Por instrumento particular de 27 de Junho de 2016, registrado sob nº. 04 na Matrícula nº. 143.905, **BANCO BRADESCO S/A.**, com sede em Osasco, deste Estado, inscrito no CNPJ/MF sob nº. 60.746.948/0001-12, concedeu à **DIÁLOGO IBIAPAVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.**, com fiança de Diálogo Engenharia e Construção Ltda., com sede na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº. 153, 11º andar, em São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 57.132.417/0001-25; Itangua Empreendimentos Imobiliários Ltda., com sede na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº. 153, 11º andar, sala 112, em São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 44.078.491/0001-69; e interveniência da construtora Diálogo Engenharia e Construção Ltda.; um crédito no valor de R\$32.000.000,00 (trinta e dois milhões de reais), que será utilizado e restituído na forma do título, com as condições

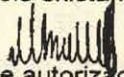
*****continua no verso*****

Pag. 001/006

Certidão na última página

MATRÍCULA
158.083FICHA
1
VERSO

nele constantes, recebendo o credor em garantia de **primeira, única e especial hipoteca** sem concorrência, dentre outros, o imóvel objeto da presente matrícula, com acessões, melhoramentos e benfeitorias que nele existam ou venham a ser feitas ou incorporadas.


Ariovaldo Wosnik – escrevente autorizado

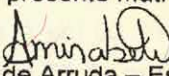
Av. 02, aos 13 de agosto de 2.020

111005331000AV2M158083201

Título prenotado sob nº. 467337, aos 31 de julho de 2.020.

Cancelamento de hipoteca

Por instrumento particular de 15 de maio de 2.019, o BANCO BRADESCO S/A autorizou o cancelamento do ônus hipotecário transportado pela averbação 01, tão somente com relação ao imóvel da presente matrícula.


Andréa Mirabeti de Arruda – Escrevente Autorizada

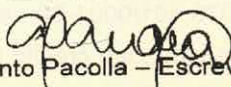
111005321000R3M15808320K

R. 03, aos 03 de novembro de 2.020

Título prenotado sob nº. 471494, aos 20 de outubro de 2.020.

Venda e compra

Por escritura de 30 de setembro de 2.020, do 1º Tabelião de Notas de São Paulo, Capital, livro 4726, folhas 291, apresentada por certidão de 07 de outubro de 2.020, DIÁLOGO IBIAPAVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, com a *interveniência* de Caixa Econômica Federal - CEF, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 00.360.305/0001-04, transmitiu por venda para **ROBERTO XAVIER DE ARAÚJO**, brasileiro, solteiro, maior, enfermeiro, portador da carteira de identidade RG nº. 53.589.576-8-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº. 024.658.394-03, residente e domiciliado na Avenida Conceição, nº. 176, em Diadema - SP, pelo valor de R\$380.000,00, do qual R\$39.961,44 dos recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), o imóvel objeto da presente matrícula, classificado na Prefeitura Municipal de Santo André sob nº. **19.286.246**.


Andrea Sueli Livramento Pacolla – Escrevente Autorizada

...continua na ficha 2...



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André



O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

CNM: 111005.2.0158083-44

LIVRO Nº 2 — REGISTRO
GERAL

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SANTO ANDRÉ - CNS 11.100-5

MATRÍCULA

158.083

FICHA

2

Santo André, 03 de novembro de 2.020

...continuação da ficha 1...

R. 04, aos 03 de novembro de 2.020

111005321000R4M15808320J

Alienação Fiduciária

Por escritura de 30 de setembro de 2.020, do 1º Tabelião de Notas de São Paulo, Capital, livro 4726, folhas 291, apresentada por certidão de 07 de outubro de 2.020, ROBERTO XAVIER DE ARAÚJO alienou fiduciariamente o imóvel da matrícula para **DÍÁLOGO IBIAPAVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada, pelo valor de R\$371.869,30, que será pago na forma do título, com as condições nele constantes, nos termos da Lei nº. 9.514/97.

Andrea Sueli Livramento Pacolla - Escrevente Autorizada

Av. 05, aos 04 de novembro de 2.022

111005331000AV5M15808322U

Título prenotado sob nº. 515792, aos 26 de outubro de 2.022.

Alteração de Natureza Jurídica

Por requerimento de 19 de outubro de 2.022, e dos documentos que o acompanham, é feita a presente averbação para constar que **Díálogo Ibiapava Empreendimentos Imobiliários S/A** teve sua natureza jurídica alterada para **DÍÁLOGO IBIAPAVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**.

Andréa Mirabeti Arruda Formagio - Escrevente Autorizada

Av. 06, aos 03 de agosto de 2.023

111005331000AV6M15808323R

Título prenotado sob nº. 530034, reingresso aos 28 de julho de 2.023.

Consolidação de propriedade

Por instrumento particular de 29 de junho de 2.023, e demais documentos que o acompanham, e da prova do pagamento do imposto de transmissão "inter-vivos" (Guia nº. 9342/2023), é feita a presente para ficar constando a consolidação da propriedade do imóvel objeto da matrícula, em nome de **DÍÁLOGO IBIAPAVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei 9.514 de 20 de novembro de 1.997, no valor de R\$380.000,00 (notificação prenotada sob nº. 514963, reingresso aos 08 de novembro de 2.022).

...continua no verso...

Pag. 003/006

Certidão na última página

MATRÍCULA
158.083

FICHA
2
VERSO

Amirabeti

Andréa Mirabeti Arruda Formagio – Escrevente Autorizada

Av. 07, aos 20 de setembro de 2.023

111005331000AV7M15808323Q

Título prenotado sob nº. 533854, reingresso aos 14 de setembro de 2.023.

Leilões negativos

Por requerimento de 30 de agosto de 2.023, e dos demais documentos que o acompanham, é feita a presente averbação para ficar constando a negatividade dos leilões a que aludem o artigo 27, da Lei nº. 9.514/97, c.c. item 260, capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo (PROVIMENTO CG Nº 37/2013).

Amirabeti

Andréa Mirabeti Arruda Formagio – Escrevente Autorizada

Av. 08, aos 20 de setembro de 2.023

111005331000AV8M15808323P

Cancelamento de alienação fiduciária

Por requerimento de 30 de agosto de 2.023, DIÁLOGO IBIAPAVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. autorizou o cancelamento da alienação fiduciária registrada sob nº. 04 na presente matrícula.

Amirabeti

Andréa Mirabeti Arruda Formagio – Escrevente Autorizada

R. 09, aos 30 de agosto de 2.024

1110053210000R9M158083246

Título prenotado sob nº. 553172, aos 16 de agosto de 2.024.

Venda e compra

Por escritura de 23 de julho de 2.024, do 4º Tabelião de Notas de São Caetano do Sul - SP, livro 1073, folhas 241/252, enviada eletronicamente a esta Serventia sob nº. AC004182854, aos 15 de agosto de 2.024, DIÁLOGO IBIAPAVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A. transmitiu por venda para **PAULA MANUELA PEREIRA DA SILVA**, brasileira, divorciada, enfermeira, portadora da carteira de identidade RG nº 39.433.666-SSP/SP, inscrita no CPF sob nº 405.183.828-50, residente e domiciliada na Estrada Galvão Bueno, nº 5854, em São Bernardo do

...continua na ficha 3...



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André

O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

CNM: 111005.2.0158083-44

LIVRO Nº 2 — REGISTRO
GERAL

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SANTO ANDRÉ, CNS 11.100-5

MATRÍCULA
158.083

FICHA
3

Santo André, 30 de agosto de 2.024
...continuação da ficha 2...

Campo - SP; e, **MARIA APARECIDA DA SILVA**, brasileira, divorciada, autônoma, portadora da carteira de identidade RG nº 19.159.595-0-SSP/SP, inscrita no CPF sob nº 228.497.398-12, residente e domiciliada na Rua Ipiranga, nº 115, apto. 21, em São Bernardo do Campo - SP, pelo valor de R\$503.288,00, o imóvel objeto da presente matrícula.

Andréa Mirabeti Arruda Formagio – Escrevente Autorizada

R. 10, aos 30 de agosto de 2.024

111005321000R10M158083245

Alienação Fiduciária

Por escritura de 23 de julho de 2.024, do 4º Tabelião de Notas de São Caetano do Sul - SP, livro 1073, folhas 241/252, enviada eletronicamente a esta Serventia sob nº. AC004182854, aos 15 de agosto de 2.024, PAULA MANUELA PEREIRA DA SILVA; e, MARIA APARECIDA DA SILVA alienaram fiduciariamente o imóvel da matrícula para **DIÁLOGO IBIAPAVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.**, já qualificada, pelo valor de R\$441.821,30, que será pago na forma do título, com as condições nele constantes, nos termos da Lei nº. 9.514/97.

Andréa Mirabeti Arruda Formagio – Escrevente Autorizada

Av. 11, aos 23 de junho de 2.025

Retificação

É feita a presente averbação, em retificação aos registros nºs. 09 e 10 da presente matrícula, para constar que a natureza jurídica correta da vendedora e credora fiduciária é **DIÁLOGO IBIAPAVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, e não como constou anteriormente.

Andréa Mirabeti de Arruda – Escrevente Autorizada

Av. 12, aos 27 de maio de 2.026

11100533102952AV158083267

Título prenotado sob nº. 587.389, aos 18 de maio de 2026.

Consolidação de propriedade

Por instrumento particular de 14 de abril de 2026, da prova do pagamento do imposto

...continua no verso...

Pag.: 005/006

Certidão na última página

CNM: 111005.2.0158083-44

MATRÍCULA
158.083

FICHA
3

VERSO

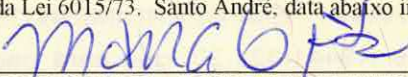
de transmissão "inter-vivos" (Guia nº. 5372/2026), e dos demais documentos que o acompanham, é feita a presente para constar a consolidação da propriedade do imóvel da matrícula, em nome da **DIÁLOGO IBIAPAVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei 9.514 de 20 de novembro de 1.997, alterada pela Lei 14.711/23, no valor de R\$503.288,00, e com Código de Endereçamento Postal (CEP) nº 09185-360. (notificação prenotada sob nº. 569.990, aos 17 de junho de 2025).


Cristiane Sylvia Pereira – Escrevente Autorizada

L

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ – SP
CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do Art. 19 § 1º da Lei 6015/73. Santo André, data abaixo indicada.


MARCELO FABRI - ESCRIVENTE AUTORIZADO

As custas e emolumentos devidos por esta certidão já estão incluídas na data do documento a que se refere.



Título prenotado:

569990 de 17/06/2025.

Certidão expedida em 27/05/2026.

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

Código de controle de certidão:



Selo Digital Nº 1110053C3158083C14244926F

15808327052026



Pag.: 006/006