

**LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL****OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA - SPDATA
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 Álvares 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 Álvares 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 Álvares 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

matrícula

3.269

ficha

01

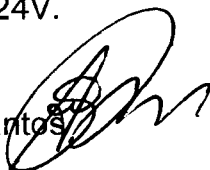
verso

CNM

164343.2.0003269-56

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

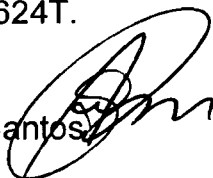
Escrevente Autorizado:
Anderson Gonçalves dos Santos

**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

**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/emittente, 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/emittente **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

matrícula	ficha	CNM
3.269	02	164343.2.0003269-56
	verso	

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 16434333100000005632724H

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 16434333E1000000014074326W

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 164343331000000014074426G

Escrevente Autorizada:
Jéssica Nunes Cuter

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Santana de Parnaíba - SP																							
<p>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.</p> <p>Santana de Parnaíba/SP, sexta-feira, 10 de abril de 2026.</p> <p>assinado digitalmente - Auxiliar</p> <p>Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Oficial</th> <th>Estado</th> <th>Fazenda</th> <th>Reg. Civil</th> <th>Trib. Just</th> <th>Min. Púb</th> <th>ISS</th> <th>Total</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>R\$ 44,20</td> <td>R\$ 12,56</td> <td>R\$ 8,60</td> <td>R\$ 2,33</td> <td>R\$ 3,03</td> <td>R\$ 2,12</td> <td>R\$ 2,21</td> <td>R\$ 75,05</td> </tr> </tbody> </table> <p>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: 1643433C30000000140760262 Protocolo: 15858</p>								Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib. Just	Min. Púb	ISS	Total	R\$ 44,20	R\$ 12,56	R\$ 8,60	R\$ 2,33	R\$ 3,03	R\$ 2,12	R\$ 2,21	R\$ 75,05
Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib. Just	Min. Púb	ISS	Total																
R\$ 44,20	R\$ 12,56	R\$ 8,60	R\$ 2,33	R\$ 3,03	R\$ 2,12	R\$ 2,21	R\$ 75,05																





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 98TR6-XN778-2DMKG-FWQAG

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Jessica Nunes Cuter (CPF ***.810.128-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/98TR6-XN778-2DMKG-FWQAG>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>