

MATRÍCULA
55.889FICHA
0128
Santos,

de outubro

de 2.015

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:- SALA nº. 1110, localizada no 11º pavimento do EDIFÍCIO BARÃO OFFICE, situado na Rua Barão de Paranapiacaba nº. 233 e Rua Júlio Conceição nº. 450, contendo: sala (salão), 01 (um) sanitário unisssex e varanda; a área real privativa de 51,930m², a área real privativa de garagem de 11,520m², a área real comum de 35,374m², a área real total de 98,824m², o coeficiente de proporcionalidade de 0,5231%, equivalente a 9,058 m2; cabe o direito ao uso de 01 (uma) vaga, localizada em local indeterminado do subsolo ao 4º mezanino; confronta: pela frente, com a sala de final "11" do andar; à direita, com a área de recuo da lateral direita do edifício; à esquerda, com os poços dos elevadores sociais, shaft e circulação; e nos fundos, com a sala de final "9" do andar. O terreno onde foi construído o prédio, acha-se descrito e confrontado na especificação condominial, registrada sob nº. 10 na matrícula nº. 49.278, deste Ofício. **PROPRIETÁRIA:-** SPE BARÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob nº. 11.316.104/0001-26, com sede em Santos - SP, na Avenida Ana Costa nº. 255, conjunto 91. **REGISTRO ANTERIOR:-** Matriculado sob nº. 49.278, em 10 de fevereiro de 2.012, neste Ofício.- Santos, 28 de outubro de 2.015.

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

AV. 01 - M. 55.889 - DATA:- 28 de outubro de 2.015.-
Ref. Prenotação nº. 196.753, de 19 de outubro de 2.015.-

Consta registrado sob nº. 02, em 26 de junho de 2.012 na matrícula nº. 49.278 que: pelo instrumento particular de 10 de abril de 2.012, passado em São Paulo - SP, com força de escritura pública, em virtude do disposto no parágrafo quinto, acrescido ao artigo 61 da Lei nº. 4.380 de 21/08/1964, pelo artigo primeiro da Lei nº. 5.049, de 29/06/1966, combinado com o artigo 26 do Decreto-Lei nº. 70 de 21/11/1966, a proprietária SPE BARÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, anteriormente qualificada, deu em primeira, única e especial HIPOTECA, sem concorrência, o imóvel desta matrícula ao BANCO BRADESCO S.A., inscrito no CNPJ sob nº. 60.746.948/0001-12, com sede no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus", s/nº, Vila Yara, Osasco - SP, para garantia da construção do empreendimento denominado EDIFÍCIO BARÃO OFFICE, objeto do registro nº. 01 nesta matrícula, com valor de abertura de crédito de R\$ 28.000.000,00; data de liberação da primeira parcela: 10/04/2012; taxa de juros nominal de 11,39% a.a., e efetiva de 12,00% a.a.; data prevista para término da obra: 10/09/2014; data de vencimento da dívida: 10/03/2015. Comparece como fiadores e principais pagadores solidariamente responsáveis com a devedora, NELLI INCORPORAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ. sob nº. 07.654.089/0001-59, com sede em São Paulo - SP, na Avenida Marquês de São Vicente nº. 121, sala 701, Bloco B, Barra Funda; L. LOPES PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ. sob nº. 11.437.467/0001-10, com sede em Santos - SP, na Avenida Ana Costa nº. 255, conjunto 92; e como interveniente construtora CONSTRUTORA E INCORPORADORA WDS LTDA, inscrita no CNPJ. sob nº. 71.592.612/0001-69, com sede em São Paulo - SP, na Avenida Marquês de São Vicente nº. 121, sala 802, Bloco B, Barra Funda, a qual declara conhecer e anuir expressamente; e as demais cláusulas e condições constantes do título. Consta averbado sob nº. 06, em 23 de março de 2.015 na matrícula nº. 49.278 que: pelo instrumento particular de 04 de março de 2.015, passado em Osasco - SP., com força de escritura pública, em virtude do disposto no parágrafo quinto, acrescido ao artigo 61 da Lei nº. 4.380 de 21/08/1964, pelo artigo primeiro da Lei nº. 5.049, de 29/06/1966, combinado com o artigo 26 do Decreto-Lei nº. 70 de 21/11/1966, compareceram os contratantes: SPE BARÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., na qualidade de proprietária/devedora; BANCO BRADESCO S.A., na qualidade de credor; NELLI INCORPORAÇÕES LTDA.; e, L. LOPES PARTICIPAÇÕES LTDA., ambas na qualidade de fiadoras/principais pagadoras; e, CONSTRUTORA E INCORPORADORA WDS LTDA., na qualidade de interveniente construtora, todos anteriormente qualificados, aditando o contrato de hipoteca registrado sob nº. 02 nesta matrícula, para prorrogar o prazo de vencimento da dívida, para o dia 10/09/2.015; as partes

(continua no verso)

CNS 123745

FICHA

01

MATRÍCULA

55.889

contratantes, ratificam em todos os seus termos, as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial acima referido e aditivos posteriores, que não tenham sido modificados pelo presente instrumento; e, com as demais condições constantes do título. **Consta averbado sob nº. 07, em 08 de outubro de 2.015 na matrícula nº. 49.278 que: pelo instrumento particular de aditamento de 24 de setembro de 2.015, passado em Osasco - SP, com força de escritura pública, em virtude do parágrafo 5º, acrescido ao artigo 61 da Lei nº. 4.380 de 21/08/1964, pelo artigo 1º da Lei nº. 5.049, de 29/06/1966, combinado com o artigo 26 do Decreto-Lei nº. 70 de 21/11/1966, compareceram os contratantes: SPE BARÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., na qualidade de proprietária/devedora; BANCO BRADESCO S.A., na qualidade de credor; NELLI INCORPORAÇÕES LTDA.; e, L. LOPES PARTICIPAÇÕES LTDA., ambas na qualidade de fiadoras/principais pagadoras; e, CONSTRUTORA E INCORPORADORA WDS LTDA., na qualidade de interveniente construtora, todos anteriormente qualificados, aditando o contrato de hipoteca registrado sob nº. 02 e averbado sob nº. 06 nesta matrícula, no seguinte: em virtude das parcelas liberadas, amortizações feitas e das atualizações monetárias havidas, a dívida da devedora atinge nesta data (24/09/2015), a importância de R\$ 26.114.374,56; sucede entretanto, que a devedora solicitou e o credor concordou em aditar o contrato inicial e aditivos posteriores, para constar as seguintes alterações: em 09/09/2015, prorrogou o prazo de vencimento da carência do contrato de 10/09/2015, para 10/10/2015; em 11/09/2015, foi autorizada a prorrogação do prazo de vencimento da carência do contrato de 10/10/2015, para 10/03/2016; as partes contratantes, ratificam em todos os seus termos, as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial e aditivos posteriores, que não tenham sido modificados pelo presente instrumento; e, com as demais condições constantes do título.**

AVERBADO POR:-

Vincenzi Lucato de Souza, Oficial Substituto.

Bel. Thiago Henrique

AV. 02 - M. 55.889 - DATA:- 27 de janeiro de 2.017
Ref. Prenotação nº. 204.553, de 18 de janeiro de 2.017

Pelo instrumento particular de aditamento de 25 de maio de 2.016, passado em Osasco - SP, com força de escritura pública, em virtude do parágrafo 5º, acrescido ao artigo 61 da Lei nº. 4.380 de 21/08/1964, pelo artigo 1º da Lei nº. 5.049, de 29/06/1966; combinado com o artigo 26 do Decreto-Lei nº. 70 de 21/11/1966, compareceram os contratantes: SPE BARÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., na qualidade de proprietária/devedora; BANCO BRADESCO S.A., na qualidade de credor; NELLI INCORPORAÇÕES LTDA.; e, L. LOPES PARTICIPAÇÕES LTDA., ambas na qualidade de fiadoras/principais pagadoras; e, CONSTRUTORA E INCORPORADORA WDS LTDA., na qualidade de interveniente construtora, todos anteriormente qualificados, aditando o contrato de hipoteca registrado sob nº. 02 e averbado sob nºs. 06 e 07 na matrícula nº. 49.278, no seguinte: em virtude das parcelas liberadas, amortizações feitas e das atualizações monetárias havidas, a dívida da devedora atinge nesta data (30/05/2016), a importância de R\$ 21.132.426,27; considerando as tratativas entre as partes, a devedora solicitou e o credor concordou em aditar o contrato inicial e aditivos posteriores, para constar as seguintes alterações: incorporação dos encargos vencidos no período: período incorporado: 10/05/2016; valor incorporado: R\$ 845.348,18; saldo devedor na data base: R\$ 20.319.740,89; saldo devedor após incorporação: R\$ 21.165.089,07; incorporação de encargos futuros de 10/06/2016; alterar o prazo de reembolso de 36 meses para 52 meses; as partes contratantes, ratificam em todos os seus termos, as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial e aditivos posteriores, que não tenham sido modificados pelo presente instrumento; e, com as demais cláusulas e condições constantes do título.

(continua na ficha 02)

MATRÍCULA
55.889FICHA
02

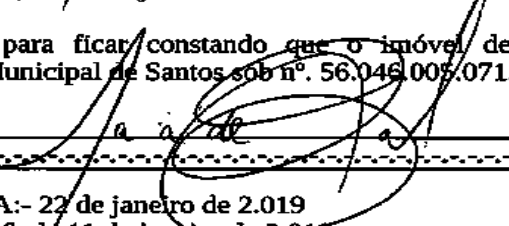
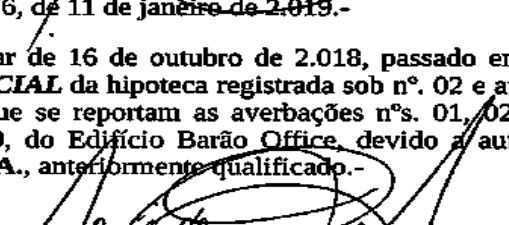
CNM123745.2.0055889-41

27 de janeiro de 2017
Santos,**AVERBADO POR:-**  **Bel. Thiago Henrique Vincenzi Lucato de Souza, Oficial Substituto.**AV. 03 - M. 55.889 - DATA: 13 de novembro de 2.017
Ref. Prenotação nº. 210.128, de 06 de novembro de 2.017

Pelo instrumento particular de aditamento, modificação e ratificação de 18 de outubro de 2.017, passado em Osasco - SP., com força de escritura pública, nos termos do disposto nos artigos 17, inciso I e artigo 38 da Lei 9514/97, compareceram os contratantes: **SPE BARÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, na qualidade de proprietária/devedora; **BANCO BRADESCO S.A.**, na qualidade de credor; **NELLI INCORPORAÇÕES LTDA.**; e, **L. LOPES PARTICIPAÇÕES LTDA.**, ambas na qualidade de fiadoras/principais pagadoras; e, **CONSTRUTORA E INCORPORADORA WDS LTDA.**, na qualidade de interveniente construtora, todos anteriormente qualificados, aditando o contrato de hipoteca registrado sob nº. 02 e averbado sob nºs. 06 e 07 na matrícula nº. 49.278, e averbação nº. 02 desta matrícula no seguinte: em virtude das parcelas liberadas, amortizações feitas e das atualizações monetárias havidas, a dívida da devedora atinge nesta data (18/10/2017); a importância de R\$ 9.527.341,97; considerando as tratativas entre as partes, a devedora solicitou e o credor concordou em aditar o referido contrato para constar a alteração a seguir: para constar que a fiadora **L. LOPES PARTICIPAÇÕES LTDA**, deixa a condição de fiadora, ficando a empresa **NELLI INCORPORAÇÕES LTDA 100%** responsável pelo fiel e inteiro cumprimento das obrigações assumidas pela devedora; e as demais cláusulas devidamente descritas no presente aditivo integralmente digitalizado. As partes contratantes, ratificam em todos os seus termos, as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial e aditivos posteriores, que não tenham sido modificados pelo presente instrumento; e, com as demais cláusulas e condições constantes do título.-

AVERBADO POR:-  **Bel. Marcia de Barros, Escrevente Autorizada.**AV. 04 - M. 55.889 - DATA:- 22 de janeiro de 2.019
Ref. Prenotação nº. 218.526, de 11 de janeiro de 2.019.-

Procedo esta averbação para ficar constando que o imóvel desta matrícula, encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos sob nº. 56.046.005.071.-

AVERBADO POR:-  **Bel. Marcia de Barros, Substituta do Oficial.**AV. 05 - M. 55.889 - DATA:- 22 de janeiro de 2.019
Ref. Prenotação nº. 218.526, de 11 de janeiro de 2.019.-Pelo instrumento particular de 16 de outubro de 2.018, passado em Caxias - RJ., procedo o **CANCELAMENTO PARCIAL** da hipoteca registrada sob nº. 02 e averbada sob nºs. 06 e 07 na matrícula nº. 49.278, a que se reportam as averbações nºs. 01, 02 e 03 desta matrícula, tão somente da sala nº. 1.110, do Edifício Barão Office, devido a autorização dada pelo credor **BANCO BRADESCO S.A.**, anteriormente qualificado.-**AVERBADO POR:-**  **Bel. Marcia de Barros, Substituta do Oficial.**

(continua no verso)

CNS 123745

FICHA
02MATRÍCULA
55.889

MATRÍCULA
55.889

FICHA
02

CNM:123745.2.0055889-41

R. 06 - M. 55.889 - DATA:- 22 de janeiro de 2.019
Ref. Prenotação nº. 218.526, de 11 de janeiro de 2.019.-

Pelo instrumento particular de 16 de outubro de 2.018, passado em Caxias - RJ., com força de escritura pública, em conformidade com o artigo 38 da Lei nº. 9.514, de 20 de novembro de 1997, a proprietária **SPE BARÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, anteriormente qualificada, **VENDEU** o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$ 232.750,00 - (Valor Venal R\$ 312.096,90), a **PAULO ROGERIO SILVA ENES**, brasileiro, solteiro, maior, aposentado, inscrito no CPF. sob nº. 975.059.197-68; e **MARILENE OLIVEIRA VIEIRA**, brasileira, solteira, maior, doceira, portadora do RG nº. 086398179-IFP, inscrita no CPF nº. 015.573.887-92, conviventes em união estável, residentes e domiciliados em São João do Meriti - RJ., à Rua José Carlos Vieira, nº. 348, Jardim Paraíso. O imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), foi recolhido em 23/10/2.018, no valor de R\$ 6.241,94 a PMS.-

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

R. 07 - M. 55.889 - DATA:- 22 de janeiro de 2.019
Ref. Prenotação nº. 218.526, de 11 de janeiro de 2.019.-

Pelo instrumento particular referido no registro nº. 06, os adquirentes **PAULO ROGERIO SILVA ENES**, solteiro, maior, e **MARILENE OLIVEIRA VIEIRA**, solteira, maior, conviventes em união estável, anteriormente qualificados, *alienaram fiduciariamente* o imóvel desta matrícula, a **BB ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF. sob nº. 06.043.050/0001-32, com sede em Brasília - DF., no Setor Bancário Sul, Quadra 02, Bloco E, Ed. Prime Business Convenience Center, 5º. andar, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº. 9.514/97, como participantes do grupo de consórcio de imóveis nº. 578, por meio da Cota 2537, adquirindo direito ao Crédito no valor de R\$ 228.166,04, cujo débito, nesta data é de R\$ 103.271,48, correspondente a 45,7891%; o prazo para amortização da dívida ora confessada é de 86 meses, com vencimento para todo dia 10 de cada mês, com data de vencimento da primeira parcela posterior à assinatura do contrato e vencimento final em 10/10/2.025, salvo se ocorrerem antecipações de prestações; a prestação mensal, reajustável pelo índice nacional de custo da construção, da Fundação Getúlio Vargas (INCC/FGV), nesta data, equivale ao valor de R\$ 1.572,57; as prestações em atraso incidirão juros moratórios de 1% ao mês e multa de 2%; os devedores fiduciários tomaram-se possuidores diretos e a credora fiduciária (**BB ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S.A.**) possuidora indireta do imóvel; e, com as demais condições constantes do título.-

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

AV. 08 - M. 55.889 - DATA:- 22 de janeiro de 2.019
Ref. Prenotação nº. 218.526, de 11 de janeiro de 2.019.-

Pelo instrumento particular referido no registro nº. 06, procedo esta averbação para ficar constando a afetação prevista no parágrafo 7º do artigo 5º. da Lei 7.179/08, relativa aos bens e direitos havidos pela credora **BB ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S.A.**, os quais ficam gravados com as restrições constantes do parágrafo 5º, itens I a IV, da referida lei.-

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

AV. 09 - M. 55.889 - DATA:- 12 de fevereiro de 2.026
Ref. Prenotação nº. 270.970, em 21 de outubro de 2.025

(continua na ficha 03)

MATRÍCULA
55.889

FICHA
03

Santos, 12 de fevereiro de 2.026

Pelo Requerimento datado de 03 de fevereiro de 2.026, passado em Brasília - DF, instruído do documento de arrecadação do Município de Santos do Imposto de Transmissão da Propriedade (ITBI), devidamente recolhido em 27/01/2026, no valor de R\$ 5.414,62, procedo esta averbação para ficar constando que, a propriedade do imóvel desta matrícula, com o valor da consolidação de R\$ 270.730,84 - (Valor Venal R\$ 270.730,84), foi CONSOLIDADA em favor da credora fiduciária BB ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S.A., considerando que, os devedores fiduciantes PAULO ROGERIO SILVA ENES, solteiro, maior e, MARILENE OLIVEIRA VIEIRA, solteira, maior, anteriormente qualificados, tendo as notificações extrajudiciais negativas conforme certidões expedidas pelos RTD de Santos/SP, em 27/11/2025 e, Cartório do 5º Ofício de Justiça de São João de Meriti - RJ, em 08/12/2025, com endereço eletrônico não informado e, após terem sido regularmente intimados pelo edital eletrônico: www.registrodeimoveis.org.br, Publicação nº 1768/2025, em 24/12/2025; Publicação nº 1769/2025, em 26/12/2025 e, Publicação nº 1770/2025, em 29/12/2025, nos termos do parágrafo 7º do art. 26, da Lei nº. 9.514/1997, para cumprimento das obrigações contratuais assumidas no instrumento particular de 16/10/2018, junto a credora, não "purgaram a mora" do referido contrato no prazo legal, tudo de conformidade com o procedimento de intimação que tramitou perante este Ofício.-

AVERBADO POR:-

Substituta do Oficial.-

Bel. Marcia de Barros,

CERTIFICO e dou fé que, com relação ao imóvel objeto da matrícula 55889 , 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 fevereiro de 2026. Oficial . PROTOCOLO N.º:

ESTE DOCUMENTO ELETRÔNICO FOI ASSINADO DIGITALMENTE POR
NIVALDO LUCATO DE SOUZA: 149.894.688-72
OFICIAL

Certidão de ato praticado protocolo nº: 270970

Controle:



228314

Página: 0006/0006



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

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

Selo digital:

1237453C3000000049342526J