



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL
DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE CABREÚVA – SÃO PAULO

Avenida São Paulo, 606 - Bairro Jacaré – CEP 13318-040

Fones: (11) 4529-4506 e 4529-3020 | (11) 9 4348-1012

Marlon Roberto de Brito - Oficial

www.RegistroCabreuva.com.br

Código Nacional de Matrícula - CNM:142190.2.0012003-14

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

12003

FICHA

01



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA DE CABREÚVA
ESTADO DE SÃO PAULO

FICHA COMPLEMENTAR: Matr. 195/C.21

(Item 213, Cap. XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça/SP)

IMÓVEL: CASA Nº. 21 (vinte e um) do "CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL PARADISE I", situado na VIA DAS ACÁCIAS, nº. 670, no Bairro do Pinhal, no Município de Cabreúva/SP, **EM CONSTRUÇÃO**, com a área privativa de construção de 200,00m², participação nas áreas de uso comum de 2,2380m², totalizando a área construída de 202,2380m², ocupando a área de 200,00m² em seu terreno privativo que é localizado com frente para a via de circulação interna do condomínio denominada ALAMEDA DOS FLAMBOYANT, onde mede 27,67 metros em curva, mais 21,13 metros, mais 5,77 metros em curva, mais 27,48 metros, mais 8,22 metros em curva, mais 12,84 metros, mais 11,56 metros; no lado esquerdo mede 23,05 metros e confronta com uma área verde; no lado direito mede 7,77 metros e confronta com uma área verde; nos fundos mede 113,67 metros, onde confronta com o lote nº. 2 do Setor "B", das Chácaras do Pinhal, de propriedade do Espólio de João Rimsa, encerrando a área total de 1.865,2041m², cabendo ainda a esta unidade, a participação de 1.749,9339m² nas áreas de uso comum, perfazendo assim no total do terreno do condomínio, **uma fração ideal de 3.615,1380m² ou 1,340156%**.

CONTRIBUINTE: 00251.34.38.0623-0 (em área maior).

PROPRIETÁRIOS: AM2 ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA., CNPJ/MF nº. 61.144.085/0001-76, com sede à Rua Dr. César, nº. 530, sala nº. 1404, Santana, em São Paulo/SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.1/Matrícula nº. 65.370 (incorporação), feito em 14/03/2003, AV.36/Matrícula nº. 65.370 (retificação do memorial de incorporação), feita em 16 de novembro de 2007, e a Convenção de Condomínio registrada sob nº. 5.400, no Livro 03 – Registro Auxiliar, todos do Registro de Imóveis da comarca de Itu/SP.

Cabreúva, 29 de março de 2010.

A Oficiala Substituta, Suzana M. da Silva Suzana Massini da Silva.

AV.1. Em 31 de julho de 2014.

ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO DE LOGRADOURO.

É feita a presente averbação para constar que a VIA DAS ACÁCIAS passou a denominar-se AVENIDA JOSÉ DANIEL TOSI, como consta da Lei Municipal nº. 1.957, de 16 de abril de 2012, publicada na Imprensa Oficial nº. 120, de 27 de abril de 2012. (Título prenotado sob o nº. 9.291, em 11/07/2014).

Averbado por, Leonardo de Paula Caputo Leonardo de Paula Caputo – Escrevente Autorizado.

R.2. Em 31 de julho de 2014.

(continua no verso)

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

VERSO:

Matrícula
12003

FICHA

01**VENDA E COMPRA.**

Por escritura pública de venda e compra de 31 de março de 2014, livro nº. 3590, páginas. 285/288 do 23º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, a proprietária **AM2 ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA**, com sede na Rua José Debieux, nº. 35, 17º andar, sala 171, Bairro de Santana, em São Paulo/SP, retro qualificada, **transmitiu a fração ideal de 1,340156% sobre o terreno do "CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL PARADISE I", que corresponderá à casa nº. 21 (vinte e um)**, por venda feita a **MSM CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ nº. 56.309.826/0001-91, com sede na Rua Paulo Gonçalves, nº. 170, Santana, CEP 02403-020, em São Paulo/SP; pelo preço de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais). Valor venal proporcional atualizado (1,340156%): R\$8.354,76. Valor base do ITBI: R\$38.629,62. (Título prenotado sob o nº. 9.291, em 11/07/2014).

Registrado por,  Leonardo de Paula Caputo – Escrevente Autorizado.

R.3. Em 16 de janeiro de 2015. _____

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Por instrumento particular de alienação fiduciária de imóvel em garantia, com caráter de escritura pública, firmado em São Paulo/SP, no dia 01 de abril de 2014, re-ratificado por instrumento particular firmado em São Paulo/SP, em 25 de agosto de 2014, a proprietária, **M.S.M. CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, supra qualificada, **alienou fiduciariamente a fração ideal de 1,340156% sobre o terreno do "CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL PARADISE I", que corresponderá à casa nº. 21 (vinte e um)**, (juntamente com diversos outros imóveis relacionados nos instrumentos apresentados), bem como todas as acessões, inclusive lavouras pendentes, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, à **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, CNPJ nº. 62.237.367/0001-80, com sede na Avenida Paulista, nº. 1.374, 16º andar, em São Paulo/SP, para garantia da dívida **no valor de R\$3.977.151,26 (três milhões, novecentos e setenta e sete mil, cento e cinquenta e um reais e vinte e seis centavos)**, com vencimento final em 01 de junho de 2015 e incidência de taxa de juros de 15,00% nominal e 16,08% efetiva. *Por força do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº. 9.514/97, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se a devedora/fiduciante possuidora direta, e a credora/fiduciária possuidora indireta.* Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$193.000,00 (cento e noventa e três mil reais), que será revisto antes da data do primeiro leilão para adequar-se ao efetivo valor de mercado, que será encontrado pela média de três avaliações, solicitadas junto a três imobiliárias de reconhecida notoriedade no mercado brasileiro, ou, não sendo possível, três imobiliárias da cidade mais próxima ou, ainda, junto ao CRECI que atue na comarca ou imediações. As demais cláusulas e condições são as constantes do título. A procuração outorgada ao subscritor da credora foi microfilmada, nesta serventia, sob o nº. 9.843. (Título prenotado sob o nº. 9.843, em 08/01/2015).

Registrado por,  Leonardo de Paula Caputo – Escrevente Autorizado.

AV.4. Em 16 de dezembro de 2015. _____

RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO

Por ter sido evidenciada a perpetração de omissão no R.3, desta matrícula, é feita a presente **averbação de ofício**, para constar que, deixou de constar como devedor solidário **SÉRGIO FAOUR AUAD**, portador do CPF nº 093.152.868-20, residente e domiciliado na Alameda Riguel, nº 498, Aldeia da Serra, em Barueri/SP, conforme instrumento particular de alienação fiduciária de imóvel em garantia, microfilmado nesta Serventia sob nº 9.843, ficando naquela parte retificado.

Averbado por,  Lissandra Canella lenne – Escrevente Autorizada.

(continua na ficha nº 2)



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL
DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE CABREÚVA – SÃO PAULO

Avenida São Paulo, 606 - Bairro Jacaré – CEP 13318-040

Fones: (11) 4529-4506 e 4529-3020 | (11) 9 4348-1012

Marlon Roberto de Brito - Oficial

www.RegistroCabreuva.com.br

Código Nacional de Matrícula - CNM:142190.2.0012003-14

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE CABREÚVA

ESTADO DE SÃO PAULO

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIA - CNS Nº 14.219-0.

Matrícula ← 12003	FICHA 02 aberta em 16/12/2015
----------------------	-------------------------------------



FICHA COMPLEMENTAR: Matr. 195/C.21
(item 226, Cap. XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça/SP)

AV.5. Em 16 de dezembro de 2015.

ADITAMENTO.

Pelo primeiro aditamento ao instrumento particular de alienação fiduciária de imóvel em garantia, datado de 25 de agosto de 2015, devidamente formalizado, consta que as partes de comum acordo, ratificaram todas as cláusulas do instrumento objeto do R.3 desta matrícula, a fim de proceder às seguintes alterações: **VALOR PRINCIPAL:** R\$3.900.000,00 (três milhões e novecentos mil reais), **ENCARGOS/TAXA DE JUROS:** 15,00% nominal; 16,08% efetiva, **DATA DE ASSINATURA:** 01/04/2014 e aditamentos datados de 01/04/2014 e 25/08/2015, **DATA DE VENCIMENTO FINAL:** 01/11/2015, consignando-se que foi apresentada procuração outorgada ao subscritor da credora e que os atos societários da parte foram microfilmados nesta serventia sob nº. 10.893. (Título prenotado sob o nº. 10.893, em 01/12/2015).

Averbado por, *[assinatura]* Lissandra Canella lenne – Escrevente Autorizada

AV.6. Em 22 de março de 2016.

ADITAMENTO.

Pelo segundo aditamento ao instrumento particular de alienação fiduciária de imóvel em garantia, datado de 26 de janeiro de 2016, devidamente formalizado, consta que as partes de comum acordo, ratificaram todas as cláusulas do instrumento objeto do R.3 desta matrícula, e procederam às seguintes alterações: **ENCARGOS/TAXA DE JUROS:** 15,00% nominal e 16,07% efetiva, **DATA DE VENCIMENTO FINAL:** 01/07/2016, consignando-se que foi apresentada procuração outorgada ao subscritor da credora e que os atos foram microfilmados nesta serventia sob nº. 11.146. (Título prenotado sob o nº. 11.146, em 17/03/2016).

Averbado por, *[assinatura]* Samara Karina Aquino de Moura – Escrevente Autorizada

AV.7. Em 04 de maio de 2018. **INCORPORAÇÃO.**

Atendendo a requerimento de 17 de abril de 2018, devidamente formalizado, instruído com o instrumento particular de alteração contratual, datado de 28 de junho de 2017, registrado sob o nº. 550.627/17-0, em 12 de dezembro de 2017, na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, é feita a presente averbação (item 11, "b", 16, Capítulo XX das NSCGJ) para constar que a credora fiduciária **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, retro qualificada, foi **INCORPORADA** pelo **BANCO PAN S.A.**, CNPJ nº. 59.285.411/0001-13, com sede na Avenida Paulista, nº. 1.374, 17º andar, em São Paulo/SP. (Título prenotado sob o nº. 13.925, em 20/04/2018).

Averbado por, *[assinatura]* Marília Law Lima Verderi – Escrevente Substituta.

AV.8. Em 07 de fevereiro de 2019. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.**

Atendendo a requerimento datado de 07 de janeiro de 2019, devidamente formalizado, acompanhado da prova do recolhimento do imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), com o seu recolhimento formalizado em 04/02/2019, conforme autenticação mecânica nela inserto, e, ainda, instruído com a certidão deste Ofício Predial, datada de 10 de dezembro de 2018, expedida nos termos do Art. 26, §7º, parte inicial, da Lei nº. 9.514/1997, é feita a presente averbação para constar que foi **consolidada a plena propriedade da fração ideal de 1,340156% sobre o terreno do "CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL PARADISE I", que corresponderá à casa nº 21 (vinte e um)**, que, conforme R.3, retro, foi avaliada em R\$ 193.000,00 (cento e noventa e três mil reais), em nome do credor fiduciário, **BANCO PAN S.A.**, CNPJ nº 59.285.411/0001-13, com sede na Avenida Paulista, nº 1.374, 17º andar, em São Paulo/SP, tendo em vista que, a seu requerimento, protocolizado nesta serventia sob o nº. 14.176, em 31 de julho de 2018, foram intimados os fiduciários **M.SM. CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** e **SERGIO FAOUR AUAD**, retro qualificados, qualificada, para satisfazerem, no prazo de 15 (quinze) dias, as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do efetivo pagamento, assim como os demais encargos, inclusive

(continua no verso)

Código Nacional de Matrícula - CNM:142190.2.0012003-14
LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

VERSO:

Matrícula

12003

FICHA

02

as despesas de cobrança e intimação, não o fazendo ele fiduciante nem ele avalista no prazo legal, e, portanto, não tendo purgado a mora. O credor fiduciário, ora consolidado na plena propriedade, **somente poderá realizar a transferência do imóvel a terceiros pelo procedimento de leilão** previsto no artigo 27 da Lei Federal nº. 9.514/97. **Posterior leilão deverá respeitar a Lei Federal nº 9.514/97, legislação do consumidor, se for o caso, e demais normas cogentes em vigor, prevalecendo estas sobre eventuais cláusulas contratuais em sentido contrário.** Valor venal atualizado (1,340156%): R\$47.516,67. Valor base do ITBI: R\$193.000,00. (Título prenotado sob o nº. 14.695, em 23/01/2019).

Averbado por, Henrique José Brasci – Escrevente Substituto.

AV.9 / 195/C.21. 06 de maio de 2021. EXTINÇÃO DA DÍVIDA EM RAZÃO DOS LEILÕES NEGATIVOS. À vista do requerimento firmado em 16 de setembro de 2020, bem como do termo de declaração de quitação da dívida emitido pelo credor fiduciário BANCO PAN, instruído com os documentos microfilmados nesta Serventia sob nº. 17.374, é feita a presente averbação para constar que, pela **extinção da dívida** no valor de R\$ 3.977.151,26 (três milhões novecentos e setenta e sete mil cento e cinquenta e um reais e vinte e seis centavos), em razão dos **LEILÕES PÚBLICOS NEGATIVOS**, e de acordo com o disposto no artigo 27, §§5º e 6º, da Lei Federal nº. 9.514/1997, procedo ao **cancelamento da R.3, Av.5 e Av.6, retro, de ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA e seus aditamentos.** (Título prenotado sob o nº. 17.374, em 16/04/2021) (Selo Digital nº. 14219033100000002505021M).

Averbado por, Rodrigo Pires dos Santos- Oficial Substituto.

AV.10 / 12.003. Em 14 de agosto de 2025. CONVERSÃO DE FICHA COMPLEMENTAR EM MATRÍCULA. É feita a presente averbação para constar a conversão desta ficha complementar em matrícula desta futura unidade autônoma, conforme autorizado expressamente pelo artigo 237-A, §4º da Lei Federal nº. 6.515/73, incluído pela Lei Federal nº. 14.832/22. Frisa-se que enquanto não houver averbações específicas de instituição e especificação total ou parcial para cada unidade específica, a unidade continua sendo considerada mera fração ideal de terreno. (Prenotação nº 25.590). (Selo Digital nº. 142190391000000083727253).

Qualificado e conferido por Ana Carolina Silva Tomaz - Escrevente Autorizada. Impresso e formalizado por, Camillis Ferreira de Souza - Escrevente Autorizada.



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL
DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE CABREÚVA – SÃO PAULO**

Avenida São Paulo, 606 - Bairro Jacaré – CEP 13318-040

Fones: (11) 4529-4506 e 4529-3020 | (11) 9 4348-1012

Marlon Roberto de Brito - Oficial

www.RegistroCabreuva.com.br

CERTIFICO e dou fé que a presente foi extraída em inteiro teor da matrícula nº **12003**, em forma reprográfica (art. 19 §1º da Lei nº 6.015/73), e refere-se aos atos praticados até a presente data, sendo que eventuais ônus e alienações constam da própria matrícula e que a instalação deste Registro de Imóveis da Comarca de Cabreúva se deu em 21/10/2009, ressalvando que as transações imobiliárias anteriores estão registradas perante o Registro de Imóveis da Comarca de Itu-SP. Certidão válida por 30 dias para fins notariais. Guia nº **45/2025**. Cabreúva, **07 de novembro de 2025**. Julia Leme Soares (escrevente autorizada). Assinado Digitalmente. Nada mais.

Emolumentos...:	R\$	44,20
Estado.....:	R\$	12,56
IPESP.....:	R\$	8,60
Reg. Civil...:	R\$	2,33
Trib. Just...:	R\$	3,03
Ao Município.:	R\$	2,21
Ao Min. Púb...:	R\$	2,12
Total.....:	R\$	75,05

Pedido de certidão nº: 16797

Controle:



136840

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:

1421903C3000000087774255

Em Branco

Em Branco

Em Branco



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: HAB76-2FG7R-NUVNL-2X5PE

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

Julia Leme Soares (CPF ***.837.608-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/HAB76-2FG7R-NUVNL-2X5PE>

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

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