

## LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

## OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
COMARCA DE CABREÚVA  
ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula

FICHA

01

FICHA COMPLEMENTAR: Matr. 195/C.21  
(Item 213, Cap. IX das Normas de Serviço de Cartório Geral de Imóveis/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 200,00m<sup>2</sup>, participação nas áreas de uso comum de 2,2380m<sup>2</sup>, totalizando a área construída de 202,2380m<sup>2</sup>, ocupando a área de 200,00m<sup>2</sup> 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 1.865,2041m<sup>2</sup>, cabendo ainda a esta unidade, a participação de 1.749,9339m<sup>2</sup> nas áreas de uso comum, perfazendo assim no total do terreno do condomínio, uma fração ideal de 3.615,1380m<sup>2</sup> 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. 85.370 (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

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 2º 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* 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\$3.977.151,20 (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 nº. 9.843. (Título prenotado sob o nº. 9.843, em 08/Q1/2015).

Registrado por *Leonardo de Paula Caputo* 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 **SERGIO FAOUR AUAD**, portador do CPF nº. 093.152.888-20, 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 Ienne* Lissandra Canella Ienne – Escrevente Autorizada.

(continua na ficha nº 2)

## LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula	FICHA
←	02
	aberta em 15/12/2015



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

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 Lenne Lissandra Capella 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 Samara Samara Karina Aquino de Moura - Escrevente Autorizada  
AV.7. Em 04 de maio de 2018. **INCORPORAÇÃO.**

Atendendo 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 Marília 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.S.M. 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)

## LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

VERSO: 

Matrícula	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 Henrique José Brasci - Escrevente Substituto.

**NADA MAIS CONSTA**

FICHA COMPLEMENTAR: Matr. 1556C.21  
(Item 226, Cap. XX, em Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça)

COPIA QUANTO A ADULTERAÇÃO: ASSURA OU EMENDA. INVALIDA ESTE DOCUMENTO



20  
29