

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo - CNS 11.119-5

matrícula
97118

ficha
1

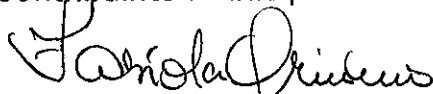
São Paulo, 18 de JUNHO de 2015

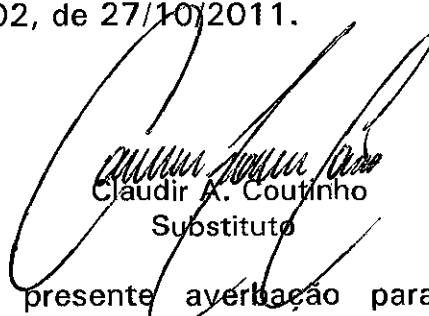
Imóvel: **APARTAMENTO Nº 707** localizado no 7º pavimento do **CONDOMÍNIO "ROOF GARDENS"**, situado na **Rua Bela Cintra nº 269**, no 34º Subdistrito Cerqueira César, nesta cidade e comarca de São Paulo, com a área privativa total de **34,800m²**, área de uso comum de **48,382m²** - já inclusa a área referente a **uma (1) vaga** para estacionamento de um automóvel de passeio, na garagem coletiva do edifício, localizada nos 4º, 3º, 2º e 1º subsolos, em local individual e indeterminado -, área total de **83,182m²**, coeficiente de proporcionalidade de **0,0075497** e fração ideal de **8,387m²** no terreno do condomínio. O Condomínio "Roof Gargens" acha-se construído em terreno descrito na matrícula nº 92765, deste 13º Registro de Imóveis, na qual foi registrada, sob o nº 14, nesta data, a instituição e especificação de condomínio.

PROPRIETÁRIA: **FAKIANI-ESTEFAM INCORPORAÇÃO BELA CINTRA LTDA.**, com sede nesta cidade de São Paulo, na Rua Manuel Guedes nº 504, 7º andar, sala 7, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.722.777/0001-49.

REGISTROS ANTERIORES: R.5/40261 e R.5/90902, de 27/10/2011.

Contribuinte municipal nº 010.024.1283-8.


Fabíola Oricchio
Escrevente


Claudir A. Coutinho
Substituto

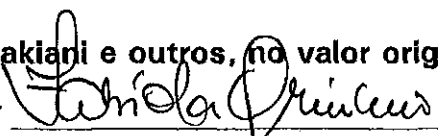
AV.1-97118. 18/JUNHO/2015. Promove-se a presente averbação para constar que conforme registro nº 2, feito em 27/10/2011, na matrícula nº 92765, nos termos do instrumento particular de 27/09/2011, foi declarada a existência da **Ação de Execução Fiscal nº 0032795-11.2006.403.6182**, em trâmite perante a 3ª Vara Federal, distribuída em 11/09/2006, proposta por **FAZENDA NACIONAL**, em face de **Faenko e Fakiani Construções Ltda. EPP**,
(continua no verso)

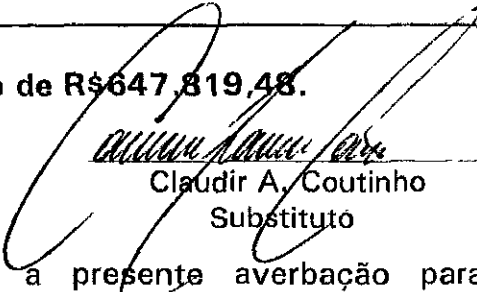
matrícula
97118

ficha
1
verso

André Pires Fakiani e outros, no valor originário de R\$647.819,48.

Averbado por

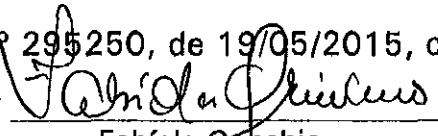

Fabíola Orsichio
Escrevente

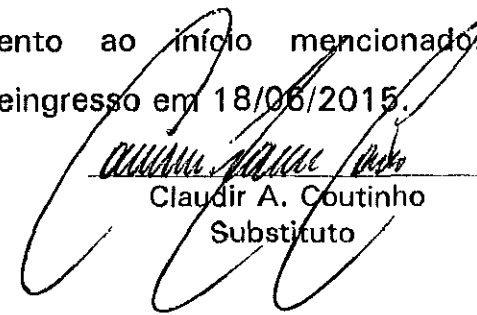

Claudir A. Coutinho
Substituto

AV.2-97118. 18/JUNHO/2015. Promove-se a presente averbação para constar: a) conforme registro nº 3, feito em 16/08/2012, na matrícula nº 92765, nos termos do instrumento particular nº 33.601.851 de 23/07/2012, firmado nesta cidade de São Paulo, a proprietária Fakiani-Estefam Incorporação Bela Cintra Ltda., já qualificada, **hipotecou** o imóvel desta matrícula ao **BANCO DO BRASIL S.A.**, com sede em Brasília/DF, por sua agência empresarial Jardins, prefixo 3336-7, inscrito no CNPJ/MF sob nº 00.000.000/5044-08, para garantia da abertura de crédito no valor de R\$16.116.894,00. Demais cláusulas, obrigações e condições constantes do título. A garantia exclui os apartamentos nºs 705, 706, 709, 710, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 905, 906 e 1002 do Condomínio "Roof Gardens", e b) conforme averbação nº 4, feita em 24/09/2014, na referida matrícula nº 92765, nos termos do instrumento particular de 29/08/2014, firmado nesta cidade de São Paulo, a devedora Fakiani-Estefam Incorporação Bela Cintra Ltda. e o credor Banco do Brasil S/A. retificaram o instrumento objeto do registro nº 3, referido na letra "a" acima, para constar que foi aberto um crédito no valor de R\$19.706.931,73, com o objetivo de propiciar recursos para a construção de unidades habitacionais, com as condições de pagamento do financiamento constantes do instrumento ao início mencionado.

Prenotação nº 295250, de 19/05/2015, com reingresso em 18/06/2015.

Averbado por


Fabíola Orsichio
Escrevente


Claudir A. Coutinho
Substituto

(continua na ficha 2)

matrícula

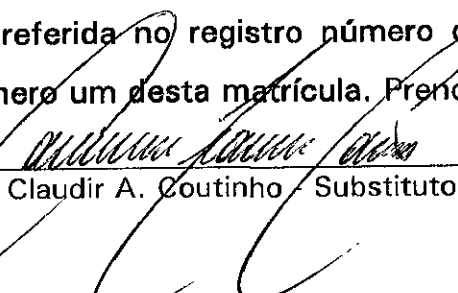
97118

ficha

2

AV.3-97118. 23/JULHO/2015. Em cumprimento à determinação contida na r. sentença proferida em 15/6/2015, pela Meritíssima Juíza de Direito da 1ª Vara de Registros Públicos desta Comarca de São Paulo, Drª Tania Mara Ahualli, nos autos do pedido de providências nº 1005052-29.2015.8.26.0100, promove-se a presente averbação para constar que o requerente ANDRÉ PIRES FAKIANI não mais integra o pólo passivo da ação de execução fiscal nº 0032795-11.2006.403.6182, em trâmite perante a 3ª Vara Federal, referida no registro número dois da matrícula nº 92765 e na averbação número um desta matrícula. Prenotação nº 296664, de 17/7/2015.

Averbado por


Claudir A. Coutinho - Substituto

ADITAMENTO

AV.4-97118. 09/SETEMBRO/2015. Por instrumento particular de 02/07/2015, firmado nesta cidade de São Paulo, prenotado sob o nº 297517, em 25/08/2015, a devedora Fakiani-Estefam Incorporação Bela Cintra Ltda. e o credor Banco do Brasil S/A., já qualificados, **retificaram** o instrumento particular objeto dos R.3 e AV.4-92765, referidos na AV.2-97118, para constar que o prazo de construção do empreendimento é de 31 meses; data prevista para o término do prazo de construção: 15/05/2015; prazo previsto para pagamento da dívida após o prazo de construção e de carência: 12 meses; e o vencimento previsto da primeira prestação: 04/07/2015. As partes ratificaram todas as demais cláusulas, dispositivos e condições celebradas no instrumento aditado e que não foram alteradas pelo instrumento ao início mencionado, no qual assinaram, também, os fiadores André Pires Fakiani, brasileiro, solteiro, administrador, RG 8471761-SSP/SP, CPF/MF

> (continua no verso)

matrícula

97118

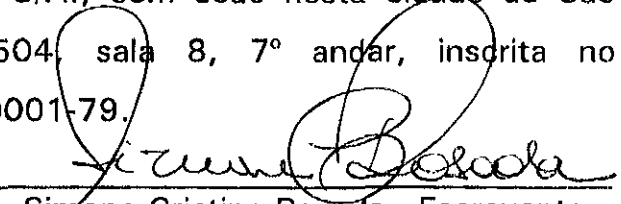
ficha

2

verso

112.837.838-86, residente e domiciliado nesta cidade de São Paulo, na Alameda dos Aicás nº 268, apto. 81; Guilherme Francisco Fernandes Estefam, brasileiro, solteiro, administrador, RG 30354354-1-SSP/SP, CPF/MF 299.733.738-04, residente e domiciliado nesta cidade de São Paulo, na Avenida Jacutinga nº 505, apto. 81; Fakiani Construtora e Incorporadora Ltda., com sede nesta cidade de São Paulo, na Rua Manuel Guedes nº 504, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.015.719/0001-45, e Fakiani-Estefam Incorporadora S/A., com sede nesta cidade de São Paulo, na Rua Manuel Guedes nº 504, sala 8, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.562.538/0001-79.

Averbado por


Simone Cristina Rosada - Escrevente

ADITAMENTO

AV.5-97118. 27/OUTUBRO/2015. Por instrumento particular de 1º/10/2015, firmado nesta cidade de São Paulo, prenotado sob o nº 298457, em 05/10/2015, a devedora Fakiani-Estefam Incorporação Bela Cintra Ltda., já qualificada, o credor Banco do Brasil S/A., qualificado na AV.2-97118, a construtora e fiadora Fakiani Construtora e Incorporadora Ltda., qualificada na AV.4-97118, e os fiadores Andre Pires Fakiani, Guilherme Francisco Fernandes Estefam e Fakiani-Estefam Incorporadora S/A, qualificados na AV.4-97118, **retificaram** o instrumento particular objeto dos R.3 e AV.4-92765, referidos na **AV.2-97118**, e **AV.4-97118** para constar: a) que o vencimento previsto da primeira prestação ocorrerá em 04/01/2016; e b) a inclusão da cláusula quinquagésima quarta, que preceitua que todos os valores recebidos pelo devedor, tais como parcelas mensais, intermediárias, de

(continua na ficha 3)

matrícula

97118

ficha

3

chaves, rateios, etc., em razão de repasse ou outra forma de liquidação do saldo devedor das unidades por terceiros adquirentes, que sobejarem ao Valor Mínimo de Desligamento (VMD), deverão ser utilizados integralmente na amortização do saldo devedor resultante da operação, na forma do contrato. As partes ratificaram todas as demais cláusulas, dispositivos e condições celebradas no instrumento aditado e que não foram alteradas pelo instrumento ao início mencionado.

Averbado por

William Paula da Silva – Escrevente

CANCELAMENTO DE ÔNUS E DIREITOS REAIS

AV.6-97118. 7/ABRIL/2016. Promove-se a presente averbação para constar o **cancelamento da hipoteca** objeto do registro nº 3 e averbação nº 4, feitas na matrícula nº 92765, referidas nas **AV.2, AV.4 e AV.5-97118**, em relação ao imóvel desta matrícula, conforme autorização do credor Banco do Brasil S.A., com sede em Brasília, Capital Federal, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/0001-91, no instrumento particular referido no R.7-97118. Prenotação nº 301953, de 11/3/2016, com 1º reingresso em 4/4/2016.

Averbado por

Rafael Alves Dornelles - escrevente

VENDA E COMPRA

R.7-97118. 7/ABRIL/2016. Por instrumento particular firmado em 22/2/2016, nesta cidade de São Paulo, prenotado sob o nº 301953, em 11/3/2016, com 1º reingresso em 4/4/2016, Fakiani-Estefam Incorporação Bela Cintra Ltda., já qualificada, **VENDEU** o imóvel desta matrícula a **CEZAR AUGUSTUS RICARDO BARBOSA**, brasileiro, solteiro, médico, RG 4228484-SSP/GO, CPF/MF (continua no verso)

matrícula

97118

ficha

3

verso

002.340.581-37, residente e domiciliado nesta cidade de São Paulo, na Rua Adolfo Gordo nº 52, apartamento 83, bloco A, pelo preço de R\$461.905,71, dos quais R\$109.615,17 correspondem ao valor de entrada e R\$352.290,54 ao financiamento referido no R.8-97118.

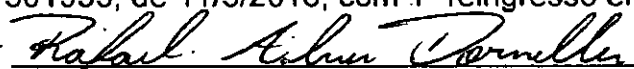
Registrado por


Rafael Alves Dornelles - escrevente

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

R.8-97118. 7/ABRIL/2016. Pelo instrumento particular referido no R.7-97118, Cezar Augustus Ricardo Barbosa **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel desta matrícula ao **BANCO BRADESCO S.A.**, com sede na Cidade de Deus s/nº, Vila Yara, Osasco/SP, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, para garantia de dívida no valor de R\$352.290,54, pagável no prazo de 360 meses, em prestações mensais, consecutivas e reajustáveis na forma do título, calculadas pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, às taxas de juros anuais nominal de 9,29% e efetiva de 9,70%, sendo o valor da primeira prestação, na data do título, de R\$3.858,90, que acrescida dos acessórios, perfaz o encargo mensal de R\$3.967,12, com razão de decréscimo mensal (RDM) de R\$7,88, vencendo-se o primeiro em 15/4/2016 e os demais em igual dia dos meses subsequentes. Demais cláusulas e condições constantes do título. Valor de avaliação do imóvel, para fins de público leilão, R\$481.000,00. Prenotação nº 301953, de 11/3/2016, com 1º reingresso em 4/4/2016.

Registrado por


Rafael Alves Dornelles - escrevente

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

AV.09-97.118 - 28 de agosto de 2026. A requerimento de 31/07/2026 do credor e proprietário fiduciário, e à vista da certidão emitida em 15/05/2026 nos autos da

(continua na ficha 04)

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo - CNS 11.119-5

matrícula

97.118

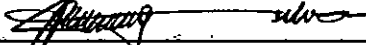
ficha

04

CNM: 111195.2.0097118-96

execução extrajudicial objeto da prenotação nº 416639, que demonstra ter decorrido o prazo legal sem que se purgasse a mora formal em que o devedor fiduciante foi constituído, procede-se a presente, com fundamento no art. 26, § 7º, da Lei Federal nº 9.514/1997, para **CONSOLIDAR** a plena propriedade do imóvel desta matrícula em nome do **BANCO BRADESCO S/A**, já qualificado, pelo valor de R\$481.000,00. Valor venal do imóvel, no exercício, fiscal de 2026, R\$426.156,00. Valor venal de referência atribuído pela PMSP, R\$504.695,00. CEP do imóvel 01415-001. Selo Digital: 111195331T00000132465826Q.

Averbado por


Janaina Gomes da Silva - Escrevente

CERTIDÃO

Prenotação nº 416.639 - IN01556129C

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão digital, em inteiro teor e extraída nos termos do art. 19, §§ 1º e 11 da Lei 6.015/1973, contém a reprodução de todo o conteúdo da **Matrícula nº 97.118** até o dia útil anterior a esta data, incluindo o último ato sob nº 09, e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial.

São Paulo, SP, 28/08/2026 - 09:26

Assinada digitalmente, por:
Janaina Gomes da Silva - Escrevente

As custas e emolumentos relativos à emissão desta certidão se encontram incluídas no recibo de atos praticados anexo ao título.
Selo Digital nº 111195391T00000132465726G. Para conferir a procedência deste documento acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: SMAMA-E4VBA-XVXW4-H926V

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

Janaina Gomes Da Silva (CPF ***.877.488-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/SMAMA-E4VBA-XVXW4-H926V>

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

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