CNM 142935.2.0239828-65

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 239.828 | ficha 01

SEXTO 6 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO CNS nº 14293-5

São Paulo, 20 de agosto de 2020

IMÓVEL: O apartamento nº 26, localizado no 2º pavimento da Torre 4 do empreendimento denominado **"LAS VILLAS IPIRANGA"**, situado na Avenida Dom Pedro I, nº 773, no **12º Subdistrito - Cambuci**, possui a área privativa de 81,000m², já incluída área de 2,500m² correspondente a 01 depósito sob nº 17 (1º subsolo), área comum de 98,272m², já incluído a área comum de divisão não proporcional de 40,760m² correspondente a 02 vagas de garagem localizadas na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 179,272m² e fração ideal no solo de 0,0068940. O terreno no qual está construído o referido empreendimento, encerra a área de 9.719,20m².

PROPRIETÁRIA: **PARTIFIB PROJETOS IMOBILIÁRIOS EUGÊNIO DE MELO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 08.264.686/0001-30, com sede na Rua Alves Guimarães, 1120, Pinheiros, 2º andar, na cidade de São Paulo, SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.9/M.3.079 feito em 19 de julho de 2013, R.7/M.28.422 feito em 26 de novembro de 2012, R-23/M.49.273 feito em 14 de março de 2008, R-10/M.62.038 feito em 26 de dezembro 2013, R-6/ M.134.284 feito em 29 de novembro de 2012, R-4/M.191.368 feito em 20 de março de 2015 e R-3/M.204.615 feito em 26 de setembro de 2013; e instituição e especificação de condomínio registrada sob o nº 11 na matrícula nº 213.834, feito em 20 de agosto de 2020, todos deste Registro de Imóveis.

CONTRIBUINTE: 035.046.0083-7 (em área maior)

Selo Digital:1429353111 8B1100714041204

Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

AV.1/239.828 - TRANSPORTE - Averbado em 20 de agosto de 2020 - Protocolo nº **714.041** de **13/07/2020** - ***a)*** *da averbação nº 1 feita em 20/04/2015*, na matrícula nº 213.834 deste Cartório, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se no perímetro da áreas envoltória de proteção do conjunto de bens tombados constituído pelo Parque da independência e pelas antigas residências da Família Jafet e Instituições Assistenciais e de Ensino, e Conforme Resolução n11/CONPRESP/2007, publicada no Diário Oficial da Cidade de São Paulo em 05 de julho de 2007, referente a ***Regulamentação de Área Envoltória***, qualquer projeto ou intervenção no imóvel desta matrícula deverá ser submetido à prévia aprovação do CONPRESP, e qualquer alteração na vegetação, especialmente arbórea, existente nos lotes e logradouros, bem como os projetos urbanísticos e demais interferências físicas a serem implantadas nos logradouros e áreas verdes deverão ser analisados pelo DPH e autorizados pelo CONPRESP (artigos 4º e 5º da Resolução nº 11/COMPRESP/2007); ***b)*** *da averbação nº 4 feita em 16/03/2017*, na matrícula nº 213.834 deste Cartório, verifica-se que a incorporação de condomínio edilício registrada sob nº 3, foi submetida ao ***regime de afetação***, nos termos do artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/1964, com a redação dada pela Lei 10.931/2004, nos termos do instrumento particular datado de 07 de fevereiro de 2017; ***c)*** *do registro nº 6 feito em 03/10/2018*, na matrícula nº 213.834 deste Cartório, verifica-se que sobre o imóvel objeto desta matrícula, em área maior, existe a ***hipoteca*** constituída através do instrumento particular datado de 02 de julho de 2018, com força de escritura pública, na forma das Leis 4.380/64 e 5.049/66, e do Decreto Lei nº 40/66, para garantia da abertura de crédito no valor de R$42.000.000,00 pagável na forma e com as demais cláusulas e condições constantes no referido instrumento; tendo como credor o **BANCO SAFRA S/A**, inscrito no CNPJ sob nº 58.160.789/0001-28, com sede na Avenida Paulista, nº 2100, na

continua no verso

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/VFUQA-JCLCW-TT97Y-G3YTH.

CNM 142935.2.0239828-65

matrícula **239.828** | ficha **01** verso

cidade de São Paulo, SP; ***d)*** *da averbação nº 7 feita em 03/10/2018*, na matrícula nº 213.834 deste Cartório, verifica-se que de acordo com o instrumento particular datado de 02 de julho de 2018, com força de escritura pública, na forma das Leis 4.380/64 e 5.049/66, e do Decreto Lei nº 70/66, a devedora **PARTIFIB PROJETOS IMOBILIÁRIOS EUGÊNIO DE MELO LTDA.**, já qualificada, deu ao credor **BANCO SAFRA S/A**, já qualificado, em ***cessão fiduciária***, todos os direitos creditórios ora existentes e que venham a existir de titularidade da devedora decorrentes da venda ou da promessa de venda das unidades autônomas do empreendimento, quer estejam ou não representadas por títulos de crédito. ***e)*** *da averbação nº 8 feita em 04/12/2019*, na matrícula nº 213.834 deste Cartório, conforme anexo/carta nº 339/2019/ICRR e do termo de reabilitação para uso declarado nº 1413/2019, expedidos em 19 de novembro de 2019, pela CETESB, verifica-se que, a teor do disposto no artigo 27, II, da Lei nº 13.577, de 08 de julho de 2009, e no artigo 54, parágrafo 2º do Decreto nº 59.263, de 05 de junho de 2013, o imóvel objeto desta matrícula foi ***contaminado*** por hidrocarbonetos de petróleo, e com base no despacho nº 428/2019/ICRR, apensó ao Processo CETESB nº 45/11720/14, foi considerado reabilitado para uso residencial com o estabelecimento de medida de controle institucional, por meio de restrição de uso das águas subterrâneas, por tempos indeterminado, na área delimitada pelas seguintes coordenadas UTM, Fuso 23 K, Datum WGS-84: 335.710 mE; 7.392.151 mS; 335.796 mE; 7.391.183 mS; 335.764 mE; 7.392.267 mS; 335.679 mE; 7.392.254 mS.
(Selo Digital:14293533118B8D00714041205)

Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

AV.2/239.828 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA - Averbado em 08 de dezembro de 2020 - Protocolo nº **725.470** de **27/11/2020** - Fica, o imóvel objeto desta matrícula, desligado da hipoteca, bem como a cessão mencionadas na AV.1 da presente, e em consequência sem efeito a mesma, em virtude da autorização dada pelo credor, nos termos do instrumento particular datado de 05 de novembro de 2020, com força de escritura pública, na forma das Leis 4.380/64 e 5.049/66, e do artigo 38 da Lei 9.514/97.
(Selo Digital:1429353311360600725470 20U)

Sonali Catureba Santos - Escrevente Autorizada

R.3/239.828 - VENDA E COMPRA - Registrado em 08 de dezembro de 2020 - *Protocolo nº* 725.470 de 27/11/2020 - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.2 desta matrícula, a proprietária **PARTIFIB PROJETOS IMOBILIARIOS EUGENIO DE MELO LTDA**, já qualificada, com sede na Avenida Angelica, nº 1120, 2º andar, parte Pinheiros, na cidade de São Paulo, SP, transmitiu por **VENDA** feita a **ALEXANDRE MACIEL GUERRA**, brasileiro, estudante de doutorado pesquisador, RG nº 38093574-SSP/SP, CPF nº 374.277.448-45, solteiro, maior, residente e domiciliado na Rua Giuseppe Maximo Scolfaro, nº 371, casa 18, Cidade Universitária, na cidade de Campinas, SP; e **IRACEMA ARAÚJO ESTÊVÃO**, brasileira, médica neurocirurgia, RG nº 486771751-SSP/SP, CPF nº 230.742.178-55, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua Frederico Von Martius, nº 93, apto 34, bloco 10, Vila Monumento, na cidade de São Paulo, SP, pelo preço de **R$567.603,07**, o imóvel objeto desta.
(Selo Digital:1429353211360700725470 20U)

Sonali Catureba Santos - Escrevente Autorizada

continua na ficha 02

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/VFUQA-JCLCW-TT97Y-G3YTH.

CNM 142935.2.0239828-65

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 239.828 | ficha 02

SEXTO 6º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO CNS nº 14293-5

São Paulo, 20 de agosto de 2020

AV.4/239.828 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO - Averbado em 08 de dezembro de 2020 - Protocolo nº **725.470** de **27/11/2020** - Fica sem efeito a referência ao regime de afetação mencionado na AV.1 desta, em virtude da transmissão realizada conforme R.3 desta matrícula.
(Selo Digital:1429353311360800725470 20Q)

Sonali Catureba Santos - Escrevente Autorizada

R.5/239.828 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Registrado em 08 de dezembro de 2020 - Protocolo nº 725.470 de 27/11/2020 - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.2 desta matrícula, **ALEXANDRE MACIEL GUERRA**, solteiro, maior, já qualificado; e **IRACEMA ARAÚJO ESTÊVÃO**, solteira, maior, já qualificada, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto desta, 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, na cidade de Osasco, SP, para garantia da dívida do valor de **R$464.800,00**, a ser paga por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, no valor de R$4.000,53, com as taxas de juros e reajuste dos encargos mencionados no título, vencendo-se a primeira em 05 de dezembro de 2020, estando as demais cláusulas, termos e condições, constantes do título. A avaliação do imóvel para fins de Leilão Público é de R$581.000,00.
(Selo Digital:1429353211360900725470 20Q)

Sonali Catureba Santos - Escrevente Autorizada

AV.6/239.828 - RETIFICAÇÃO - Averbado em 21 de novembro de 2023 - **Protocolo nº 822.306 de 01/11/2023** - Da Ata de Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 13 de dezembro de 2022, e do requerimento datado de 31 de outubro de 2023, o condomínio **"LAS VILLAS IPIRANGA"**; representado pelo síndico Leonardo Cardoso Mariano, inscrito no CPF nº 146.244.708-26, eleito pela Assembleia Geral Ordinária realizada em 14 de setembro de 2022, registrada sob nº 9.094.234 no Livro de Registro B, em 04 de outubro de 2022, do 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, verifica-se que em virtude da retificação das áreas comuns cobertas e descobertas, o imóvel objeto desta matrícula passa a ter a seguinte descrição das áreas comuns: possui área comum de 98,272m², **sendo 63,766m² comum coberta e 34,506m² comum descoberta**. Ficando ratificadas todas as demais descrições registradas, e não mencionadas na presente averbação.
(Selo Digital:1429353310000001112052 23W)

Alex Gonçalves Barbosa - Escrevente Autorizado

AV.7/239.828 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Averbado em 20 de maio de 2025 - **Protocolo nº 877.159 de 06/05/2025** - Pelo instrumento particular datado de 29 de abril de 2025, com força de escritura pública, na forma das Leis nºs 4.380/64 e 9.514/97, o credor **BANCO BRADESCO S.A.**, já qualificado, autorizou o **cancelamento da alienação fiduciária** registrada sob nº 5 nesta matrícula.
(Selo Digital:1429353310000001471898251)

Lucas de Sousa Sobrinho – Escrevente Autorizado

continua no verso

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/VFUQA-JCLCW-TT97Y-G3YTH.

CNM 142935.2.0239828-65

matrícula 239.828 | ficha 02 verso

AV.8/239.828 - CONTRIBUINTE - Averbado em 20 de maio de 2025 - **Protocolo nº 877.159 de 06/05/2025** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.7 desta, e da certidão de dados cadastrais do imóvel, expedida em 07 de maio de 2025, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula atualmente é lançado pela Prefeitura Municipal sob o nº **035.046.0197-3**.
(Selo Digital:1429353310000001471900255)

Lucas de Sousa Sobrinho – Escrevente Autorizado

R.9/239.828 - COMPRA E VENDA - Registrado em 20 de maio de 2025 - **Protocolo nº 877.159 de 06/05/2025** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.7 desta, os proprietários: **1) ALEXANDRE MACIEL GUERRA,** solteiro, maior e **2) IRACEMA ARAUJO ESTÊVÃO,** solteira, maior, ambos já qualificados, transmitiram por **VENDA** feita a **FABRICIO FEDICHIMA HIROSE**, brasileiro, médico, RG nº 32215695-SSP/SP, CPF nº 326.102.028-81, solteiro, maior, residente e domiciliado na Avenida Dom Pedro I, nº 773, apartamento 26, torre 4, Vila Monumento, na cidade de São Paulo, SP, pelo preço de **R$790.000,00**, o imóvel objeto desta matrícula. Do preço de venda mencionado R$49.062,02 foram pagos com recursos da conta vinculada do FGTS do comprador.
(Selo Digital:1429353210000001471902253)

Lucas de Sousa Sobrinho – Escrevente Autorizado

R.10/239.828 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Registrado em 20 de maio de 2025 - **Protocolo nº 877.159 de 06/05/2025** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.7 desta, **FABRICIO FEDICHIMA HIROSE**, solteiro, maior, já qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto desta matrícula, ao **BANCO BRADESCO S.A.**, já qualificado, para garantia da dívida do valor de **R$632.000,00**, a ser paga por meio de 420 prestações mensais e sucessivas, no valor de R$8.022,54, com as taxas de juros e reajuste dos encargos mencionados no título, vencendo-se a primeira em 05 de junho de 2025, estando as demais cláusulas, termos e condições, constantes do título. A avaliação do imóvel para fins de Leilão Público é de R$895.000,00.
(Selo Digital:1429353210000001471904252)

Lucas de Sousa Sobrinho – Escrevente Autorizado

AV.11/239.828 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Averbado em 15 de outubro de 2026 - **Protocolo nº 915.879 de 06/04/2026** - Do requerimento datado de 09 de setembro de 2026, formulado pelo credor **BANCO BRADESCO S.A.**, já qualificado, verifica-se que conforme o artigo 26, §7º da Lei nº 9.514/97, decorreu o prazo para que o devedor fiduciante **FABRICIO FEDICHIMA HIROSE**, solteiro, maior, já qualificado, purgasse a mora decorrente do R.10 desta, e tendo em vista a prova do recolhimento do imposto de transmissão inter vivos - ITBI, o imóvel desta matrícula foi **CONSOLIDADO** em favor do credor fiduciário **BANCO BRADESCO S.A.**, já qualificado, sendo a base de cálculo para o recolhimento do referido imposto o valor de **R$980.966,00**, a qual deverá providenciar o disposto no artigo 27 e seus parágrafos da Lei nº 9.514/97, ficando atribuído à presente consolidação o valor de R$895.000,00.

continua na ficha 3

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/VFUQA-JCLCW-TT97Y-G3YTH.

CNM 142935.2.0239828-65

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 239.828 | ficha 03

6º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. Gruber
CNS nº 14293-5

São Paulo, 15 de Outubro de 2026

CNM 142935.2.0239828-65

(Selo Digital:1429353310000000191050326D)

Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

Atenção: Para lavrar escritura pública, os tabelionatos só poderão aceitar esta certidão até 30 (trinta) dias após a data de sua expedição (NSCGJ, cap. XVI, item 60, alínea "c", e Proc. 02.04824/6 da 1ª Vara de Registros Públicos).

Avenida Francisco Mesquita, nº 1000, ancora N, Bairro Vila Prudente - Telefone: (11) 5080-3100.

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib.Just.	Min.Púb	ISS	**Total**
R$ 45,88	R$ 13,04	R$ 8,92	R$ 2,41	R$ 3,15	R$ 2,20	R$ 0,94	R$ 76,54

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: 1429353C3000000191050426R

Mod. 1

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/VFUQA-JCLCW-TT97Y-G3YTH.

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/VFUQA-JCLCW-TT97Y-G3YTH.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: VFUQA-JCLCW-TT97Y-G3YTH

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

Thais De Melo Alves (CPF ***.964.028-**)

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

https://assinador.onr.org.br/validate/VFUQA-JCLCW-TT97Y-G3YTH

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

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/VFUQA-JCLCW-TT97Y-G3YTH.