



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

DÉCIMO OITAVO

OFICIAL DE REGISTROS DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Av. Liberdade, 701 - 01503-001
São Paulo - SP / Fone SAC: (11) 3274-7700
Site: www.ods.com.br/18ri
E-mail: 18ofri@ods.com.br



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula

228.453

ficha

01

DÉCIMO OITAVO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº11.132-8

São Paulo, 11 de dezembro de 2014

IMÓVEL: O APARTAMENTO nº 51, localizado no 5º pavimento, do empreendimento imobiliário denominado **ENCANTO MORUMBI**, situado na **RUA CUSTÓDIO DE OLIVEIRA, Nº.60, e RUA LUCIANO GOMES**, na Vila Suzana, 13º Subdistrito Butantã, com a área privativa de 47,180m²., área comum de 54,733m² (coberta de 36,359m² + descoberta de 18,374m²) incluindo-se o direito ao uso de uma vaga de veículo na garagem coletiva do edifício, com área edificada de 83,539m²., totalizando a área de 101,913m²., correspondendo-lhe a fração ideal de 0,014255 no solo e nas outras partes comuns do condomínio.

CADASTRO: CONTRIBUINTE nº 171.063.0005-4 e 171.063.0008-9 em maior área.

PROPRIETÁRIA: SPE CUSTÓDIO DE OLIVEIRA INCORPORAÇÃO LTDA., com sede nesta Capital, na Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini, nº.1.178, 11º andar, conjunto 112-C, Brooklin, CNPJ 12.865.380/0001-06.

REGISTRO ANTERIOR: R.14/122.684 de 28/12/2010, (Especificação Condominial registrada sob o nº22 na referida Matrícula e Convenção de Condomínio sob o nº 11.233, no Livro Três, Registro Auxiliar, ambas nesta data) todos deste Registro.

O Escrevente Substituto,
Daniel Francisco de Souza

- continua no verso -

18º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11132-8 - AC 417739

11132-8-390001-440000-0819



matrícula

228.453

ficha

01

verso


Av.1 em 11 de Dezembro de 2014

Prenotação nº. 643.907, de 12 de novembro de 2014

TERMO DE CONSTITUIÇÃO DE PATRIMONIO DE AFETAÇÃO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA - REFERÊNCIA

Conforme Av.17/122.684, deste Registro, verifica-se que a proprietária **SPE CUSTÓDIO DE OLIVEIRA INCORPORAÇÃO LTDA**, já qualificada, com fundamento nos arts. 31A e 31B da Lei Fed. 4.591/64, SUBMETEU a incorporação do empreendimento imobiliário denominado "ENCANTO MORUMBI", objeto do R.15/122.684, ao REGIME DE AFETAÇÃO. Termo esse cuja cópia, na íntegra, ficou arquivado na Pasta 1.343 deste Ofício.

O Escrevente Substituto,
Daniel Francisco de Souza



Av.2 em 11 de Dezembro de 2014

Prenotação nº. 643.907, de 12 de novembro de 2014

ÔNUS - HIPOTECA - REFERÊNCIA

Conforme R.18/122.684, deste Registro, a proprietária, **SPE CUSTÓDIO DE OLIVEIRA INCORPORAÇÃO LTDA**, já qualificada, deu em primeira, única e especial HIPOTECA, A FRAÇÃO IDEAL de 99,985745%, do imóvel em maior área correspondente as unidades do empreendimento imobiliário denominado "ENCANTO MORUMBI" (com exceção da fração ideal de 0,014255%, correspondente ao

- continua na ficha 02 -



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

DÉCIMO OITAVO

OFICIAL DE REGISTROS DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo França
Av. Liberdade, 701 - 01503-001
São Paulo - SP / Fone SAC: (11) 3274-7700
Site: www.ods.com.br/18ri
E-mail: 18ofri@ods.com.br

DÉCIMO OITAVO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo França
CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

228.453

folha

02

São Paulo, 11 de dezembro de 2014

APARTAMENTO nº 104, a **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista, 1374, 16º Andar, inscrita no CNPJ 62.237.367/0001-80, para garantia da dívida no valor de R\$5.300.000,00, destinada à construção do empreendimento imobiliário denominado "ENCANTO MORUMBI", objeto da incorporação constante do R.15/122.684, deste Registro, com vencimento previsto para 05 de julho de 2014. De conformidade com o art. 1.484 do CC, a fração ideal objeto da garantia foi avaliada em R\$14.685.000,00, sendo R\$2.927.000,00 para o terreno e R\$11.758.000,00 para as futuras edificações. Consta multa e outras condições. Comparece ainda no presente instrumento, como avalista/garantidor **BRUNO MARTINS RIBEIRO**, brasileiro, solteiro, maior, administrador, RG 29.370.998-1-SSP/SP, CPF 080.806.567-03. Posteriormente pela Av.19/122.684, deste Registro a devedora, **SPE CUSTODIO DE OLIVEIRA INCORPORAÇÃO LTDA**, já qualificada, CEDEU FIDUCIARIAMENTE a credora **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, já qualificada, na forma da Lei 9.514/97, todos os direitos creditórios decorrentes da comercialização de cada uma das UNIDADES AUTÔNOMAS (APARTAMENTOS), integrantes do empreendimento imobiliário denominado "ENCANTO MORUMBI", objeto do R.15/122.684, com exceção da fração ideal de 0,014255%, correspondente ao APARTAMENTO nº 104, e ainda pela Av.20/122.684 a devedora e a credora de comum acordo aditaram, retificaram e ratificaram o Instrumento Particular que deu origem a hipoteca e cessão fiduciária objeto do R.18 e Av.19/122.684, deste Registro, para constar que a devedora, confessa, em caráter inequívoco, irrevogável e irretroatável, dever à credora, o montante de R\$4.653.545,94. ("Saldo Devedor"), composto pelo valor da dívida devidamente atualizada nas

- continua no verso -

18º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11132-8 - AC 417740

11132-8-390001-440000-0819



matrícula

228.453

ficha

02

condições do contrato, desconsiderados os encargos moratórios incidentes, nos termos da cláusula 13 do contrato ("Encargos Moratórios"). A Credora, por mera liberalidade, dispensa a Devedora do pagamento dos encargos Moratórios devidos até a presente data. 2. As partes, resolver alterar os itens (A) e (F) da cláusula 5 - Condições do Financiamento, Quadro Resumo, que passa a vigorar com a seguinte redação: (A) Taxa de juros: 18,00% nominal ao ano; 19,56% efetiva ao ano. (F) Data do término da carência e de vencimento da dívida: 05/01/2015. Constam outras condições. Comparece ainda como interveniente Fiador, Avalista e Garantidor BRUNO MARTINS RIBEIRO.

O Escrevente Substituto,
Daniel Francisco de Souza



Av.3 em 11 de Dezembro de 2014
Prenotação nº. 643.907, de 12 de novembro de 2014

ABERTURA DE MATRÍCULA

Procede-se à presente averbação, à vista do Requerimento de Instituição e da Convenção de Condomínio datados de 06 de novembro de 2014, para constar que a proprietária e instituinte, **SPE CUSTÓDIO DE OLIVEIRA INCORPORAÇÃO LTDA**, já qualificada, representada por Bruno Martins Ribeiro, autorizou a abertura desta matrícula.

O Escrevente Substituto,
Daniel Francisco de Souza



- continua na ficha 03 -



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

228.453

folha

03

São Paulo, 12 de maio de 2015

Av.4 em 12 de maio de 2015

Prenotação 656.189, de 28 de abril de 2015.

CANCELAMENTO PARCIAL DA HIPOTECA E DA CESSÃO FIDUCIÁRIA

Procede-se à presente averbação, à vista do Instrumento Particular de 08 de abril de 2015, para constar que FICAM CANCELADAS PARCIALMENTE A HIPOTECA E A CESSÃO FIDUCIÁRIA objeto do R.18, Av.19 e Av.20/122.684, mencionadas na Av.1 e desligado das referidas garantias o imóvel constante desta matrícula, conforme autorização dada pela credora, **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, já qualificada, representada por Giselle Castoldi Albanese e Hérica Mitiko Takassugui.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda

Av.5 em 8 de Junho de 2015

RETIFICAÇÃO

Procede-se à presente averbação "ex-officio", nos termos do artigo 213, inciso I, letra "a", da Lei Fed. 6.015/73, para constar que o Instrumento Particular que deu origem a Av.4, refere-se ao cancelamento parcial da hipoteca e da cessão fiduciária objeto do

- continua no verso -



FSC
Muito
Mais

MATRÍCULA

228.453

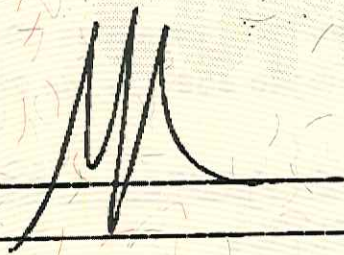
FOLHA

03

verso

R.18, Av.19 e Av.20/122.684, mencionadas na Av.2 desta matrícula, e não como ficou consignado.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda

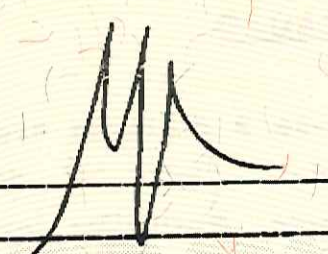


R.6 em 16 de setembro de 2015
Prenotação 664.970, de 1 de setembro de 2015.

VENDA E COMPRA

Nos termos do Instrumento Particular de 25 de agosto de 2015, na forma da Lei Fed. 9.514/97, a proprietária, **SPE CUSTODIO DE OLIVEIRA INCORPORAÇÃO LTDA**, já qualificada, representada por Bruno Martins Ribeiro, transmitiu o imóvel desta matrícula, por venda feita a FABIANE ALVES PINHEIRO, RG 1.823.818-SSP/GO, CPF 547.551.401-10, brasileira, separada judicialmente, autônoma, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Maria José da Conceição, 75, apto 134-A, pelo valor de R\$220.900,00. Foi apresentada a guia de recolhimento do ITBI relativa à transação nº 53174716-6, no valor de R\$6.627,00.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda



- continua na ficha 04 -



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

DÉCIMO OITAVO

OFICIAL DE REGISTROS DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Av. Liberdade, 701 - 01503-001
São Paulo - SP / Fone SAC: (11) 3274-7700
Site: www.ods.com.br/18ri
E-mail: 18ofri@ods.com.br

DÉCIMO OITAVO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

228.453

ficha

04

São Paulo,

16 de setembro de 2015

R.7 em 16 de setembro de 2015

Prenotação 664.970, de 1 de setembro de 2015.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Nos termos do Instrumento Particular referido no registro anterior, a adquirente ALIENOU FIDUCIARIAMENTE, com fundamento no art. 23 da Lei Fed. 9.514/97, o imóvel desta matrícula à transmitente, **SPE CUSTODIO DE OLIVEIRA INCORPORAÇÃO LTDA**, já qualificada, representada por Bruno Martins Ribeiro, sendo de R\$237.018,88 o valor da dívida, pagável por meio de 180 prestações mensais e consecutivas, nelas incluídos juros, na forma constante do título, e demais encargos e acessórios contratuais, consistindo em R\$2.751,79, o valor total da prestação inicial, com vencimento para 10/09/2015, e as demais em igual dia dos meses subsequentes. Fica estipulado o prazo de carência de 30 dias para intimação da devedora. De conformidade com o inc. VI do art. 24 da mencionada Lei, foi atribuído ao imóvel o valor de R\$274.251,52. Constan do título multa e outras condições.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda

(continua no verso)

18º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11132-8 - AC 417742

11132-8-390001-440000-0819



FSC
MISTO
Papel

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

228.453

ficha

04

verso

Av.08 em 09 de fevereiro de 2018

Prenotação 722.636 de 29 de janeiro de 2018.

ADMISSIBILIDADE DA EXECUÇÃO SOBRE DIREITOS DO FIDUCIANTE – ART. 828 do CPC

Procede-se à presente averbação, à vista do Requerimento de 31 de outubro de 2017 e da Certidão expedida em 03 de outubro de 2017, pela Escrivã Judicial I da Unid. de Proc. Judicial do Cartório das 9ª a 14ª Vara Cíveis do Foro Regional II - Santo Amaro, desta Capital, extraída dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários (Proc. 1017691-14.2017.8.26.0002), distribuída em 24/04/2017, em que são partes: **BANCO BRADESCO S/A**, CNPJ nº 60.746.948/0001-12 (exequente); e, **FABIANE ALVES PINHEIRO**, CNPJ nº 16.941.459/0001-20, e **FABIANE ALVES PINHEIRO**, solteira, maior, já qualificada, (executadas), para constar que os direitos da fiduciante, Fabiane Alves Pinheiro, decorrentes do contrato de alienação fiduciária objeto do R.7 desta matrícula estão sujeitos a EXECUÇÃO, PENHORA, ARRESTO ou INDISPONIBILIDADE, nos termos do art. 828 do Código de Processo Civil. Foi atribuído a causa o valor de R\$82.297,25.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda



(continua na ficha 05)



CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula
228.453

ficha
05

DÉCIMO OITAVO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

São Paulo, **25 de maio de 2018**

Av.09 em 25 de maio de 2018
Prenotação 730.628 de 14 de maio de 2018.

ADMISSIBILIDADE DA EXECUÇÃO SOBRE DIREITOS DO FIDUCIANTE - ART. 828 do CPC

Procede-se à presente averbação, à vista do Requerimento de 17 de abril de 2017 e da Certidão expedida em 05 de março de 2018, pela Escrivã Judicial I do Cartório das 5ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro, desta Capital, extraída dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários (Proc. 1015425-54.2017.8.26.0002), distribuída em 30/03/2017, em que são partes: **BANCO BRADESCO S/A**, já qualificado, (exequente); e, **FABIANE ALVES PINHEIRO**; e **FABIANE ALVES PINHEIRO KACHY**, solteira, maior, já qualificadas, (executadas), para constar que os direitos da fiduciante, Fabiane Alves Pinheiro, decorrentes do contrato de alienação fiduciária objeto do R.7 desta matrícula estão sujeitos a EXECUÇÃO, PENHORA, ARRESTO ou INDISPONIBILIDADE, nos termos do art. 828 do Código de Processo Civil. Foi atribuído a causa o valor de R\$127.449,27.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

228.453

ficha

05

verso

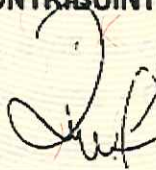
Av.10 em 02 de outubro de 2019

Prenotação 765.540 de 12 de setembro de 2019.

CADASTRO ATUAL

Procede-se à presente averbação, à vista do Instrumento Particular referido na averbação seguinte e da Certidão de Dados Cadastrais emitida em 01/10/2019, via Internet, pela Prefeitura desta Capital, para constar que o imóvel desta matrícula atualmente é CADASTRADO pelo **CONTRIBUINTE nº 171.063.0162-1**.

O Escrevente Substituto,
Rodrigo Di Sessa Fassina



Selo Nº 111328331GX000212427UG192

Av.11 em 02 de outubro de 2019

Prenotação 765.540 de 12 de setembro de 2019.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - ART. 26 e 27 DA LEI FED. 9.514/97

Procede-se à presente averbação, à vista do Instrumento Particular de 02 de setembro de 2019, da credora fiduciária, **SPE CUSTÓDIO DE OLIVEIRA INCORPORAÇÃO LTDA**, e da Certidão expedida por esta Serventia em 22/07/2019, que informa sobre a intimação da fiduciante **FABIANE ALVES PINHEIRO**, separada judicialmente, já qualificada, e quanto ao decurso de prazo de 15 dias sem que tivesse ocorrido a purgação da mora em que foi constituída com a referida intimação, nos termos do § 7º do art. 26 da Lei Fed. 9.514/97, para constar a CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL, em nome da credora fiduciária, **SPE CUSTÓDIO DE OLIVEIRA INCORPORAÇÃO LTDA**, já qualificada, tendo sido atribuído como valor consolidado da dívida objeto da cobrança, a importância de R\$387.145,12. Ficando a fiduciária com a obrigação de efetuar os leilões a que se refere o art. 27 da mesma Lei.

(continua na ficha 06)



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

DÉCIMO OITAVO

OFICIAL DE REGISTROS DE IMÓVEIS

Bel. Bernardo Oswaldo Francez

Av. Liberdade, 701 - 01503-001

São Paulo - SP / Fone SAC: (11) 3274-7700

Site: www.ods.com.br/18ri

E-mail: 18ofri@ods.com.br

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matricula

228.453

ficho

06

DÉCIMO OITAVO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Bel. Bernardo Oswaldo Francez

Registrador

São Paulo,

02 de outubro de 2019

O Escrevente Substituto,

Rodrigo Di Sessa Fassina

Selo Nº 111328331CY000212428QP19S

18º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11132-8 - AC 417744

11132-8-390001-440000-0819



CERTIFICO ainda, que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º do art. 19 da Lei 6.015/73.

Emolumentos:

Ao Oficial.:	R\$: 31,68	Ao Estado.:	R\$: 9,00
Ao Ipesp.:	R\$: 6,16	Ao Sinoreg.:	R\$: 1,67
Ao T.J.....:	R\$: 2,17	Ao ISSQN.:	R\$: 0,65
Ao M.P.....:	R\$: 1,52	TOTAL.:	R\$: 52,85

Recolhidos por guia:

O referido é verdade e da fé. Eu, Escrevente Autorizado, procedi às buscas, verificações e assino.

São Paulo, 2 de outubro de 2019

OFICIAL / SUBSTITUTO / ESCRIVENTE AUTORIZADO.

Oficial Substituto

Daniel Francisco de Souza

Escreventes Substitutos

- Mariney P. Menezes Lagos
- Nilson Pinto Siqueira
- Sara Francez
- Suely de Menezes Carvalho

- Maurício Gonçalves de Alvim
- Rodrigo Di Sessa Fassina
- Sérgio Dias dos Santos
- Maria Ap. Cavalcante Silva

Escreventes Autorizados

- Adlei de Almeida
- Dhiego Henrique S. Dias
- Julio da Costa Neves Neto
- Erik Luiz Rossi

- Claudio Marcio de Queiroz Alves
- Eduardo Queiróz Rodrigues
- Willian Augusto Mazaró Guimarães
- Eduardo Melo da Costa

