

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Apartamento 32F do Condomínio Lês Jardins Chácara Flora, situado na Rua Belterra 291/407, Santo Amaro, São Paulo – SP.



Objetivo: Determinação do valor de mercado do imóvel

Solicitante: Sr. Carlos Alberto Lopes Fernandes

Data de referência: agosto de 2026

04.08.2026

SÍNTESE DO TRABALHO

Endereço: Apartamento 32F do Condomínio Lês Jardins
Chácara Flora, situado na Rua Belterra 291/407,
Santo Amaro, São Paulo – SP.

Objetivo: Determinação do valor de mercado do imóvel

Solicitante: Sr. Carlos Alberto Lopes Fernandes

Especificações: Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III

Data: 04.08.2026

Valor de mercado:

$V_M = R\$3.850.000,00$
(Três milhões, oitocentos e cinquenta mil reais)

ÍNDICE

1. OBJETO DA AVALIAÇÃO.
2. OBJETIVO.
3. DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA
4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.
5. METODOLOGIAS EMPREGADAS.
6. TRATAMENTO DE DADOS.
7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM.
8. CONCLUSÃO.
9. CONSIDERAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES.
10. ENCERRAMENTO.

A N E X O S

1. Quadro de elementos comparativos, planilha de cálculo do valor de mercado;
2. Documentação do imóvel.

1. OBJETO DA AVALIAÇÃO.

- 1.1.** Trata-se de imóvel residencial designado apartamento 32F do Condomínio Lês Jardins Chácara Flora, situado na Rua Belterra 291/407, Santo Amaro, São Paulo – SP.
- 1.2.** O roteiro de trabalho a ser realizado no presente Laudo de Avaliação pela empresa é o seguinte:
 - 1.2.1.** Vistoria externa do imóvel avaliando, bem como de sua circunvizinhança, colhendo os elementos e pesquisas necessárias para a sua elaboração.
 - 1.2.2.** Avaliação do imóvel em estudo, determinando o seu valor de mercado mediante as aplicações da NBR 14653 – Avaliação de bens – Parte 2 vigente até esta data, apresentando os resultados através do presente Laudo Técnico.
- 1.3.** A empresa efetuou o seu trabalho com minuciosa vistoria ao imóvel avaliando, bem como procedeu às necessárias diligências e estudos comparativos no sentido de apurar o seu justo valor.
- 1.4.** Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão dos números adotados, embora evitando-se fundamentação muito prolixa dos dados coligidos e analisados.

- 1.5.** Na presente avaliação, assume-se que as dimensões constantes da documentação oferecida à empresa estão corretas, que os títulos de propriedade são bons e que as informações fornecidas por terceiros são de boa fé e confiáveis.
- 1.6.** A empresa não assume responsabilidade sobre a matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções precipuamente estabelecido em lei, código ou regulamento.
- 1.7.** Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne aos defeitos em títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros que não são objetos desta avaliação.
- 1.8.** Não faz parte do escopo do presente trabalho a realização de estudos ou investigações relacionadas à existência de contaminações do solo ou outros passivos ambientais.

2. OBJETIVO

- 2.1.** Segundo informações prestadas pelo interessado, trata-se de avaliação com o objetivo de determinar do valor de mercado do imóvel em estudo.

4.2. Trata-se de local dotado dos seguintes melhoramentos públicos: redes de água e esgoto, rede pluvial, energia elétrica, iluminação pública, rede de telefone, pavimentação, coleta de lixo e transporte coletivo.

4.3. Descrição do imóvel

A distribuição interna do imóvel, de acordo com informações locais é a seguinte: 4 suítes sendo uma master, sala 4 ambientes, sala de almoço, cozinha, área de serviço, dormitório de serviço, banheiro de serviço, lavado, varanda com churrasqueira.

As vagas de garagem são indeterminadas, conforme consta na matrícula.

O imóvel apresenta idade aparente de 15 anos, podendo ser classificado de acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP" como sendo "Apartamento – Padrão Superior – com elevador".

4.4. Ilustrações fotográficas externas do prédio que contém o imóvel em estudo:

	
VISTA DA R. BELTERRA	VISTA DA R. BELTERRA



5. METODOLOGIAS EMPREGADAS.

5.1. Nas avaliações de imóveis existem, fundamentalmente, três métodos básicos de avaliação:

- o comparativo de dados de mercado.
- o do custo.
- o da capitalização da renda.

5.2. O método comparativo de dados de mercado consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo valor de mercado, tendo em vista as suas características semelhantes. No processo comparativo, a comparação entre o imóvel em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de profundidade, de testada, de depreciação e outros.

- 5.3.** O método do custo – substituição ou reprodução, baseia-se essencialmente na manipulação de orçamentos sumários ou pormenorizados visando à obtenção do preço da construção para o terreno, lança mão dos métodos comparativos e da previsão de encargos.
- 5.4.** O método da capitalização da renda apura o valor do imóvel pela capitalização da renda real ou prevista líquida, como se fosse aplicada no mercado normal, mediante a utilização de taxas convenientes de renda e de operação. Dada a sua grande sensibilidade, posto que pequenas oscilações das taxas empregadas apresentam grande variação dos valores obtidos, este método é particularmente indicado para controle dos demais.
- 5.5.** No caso vertente, o método mais recomendável é:
- 5.5.1.** O comparativo de dados de mercado, para a apuração do valor básico unitário de metro quadrado de área privativa, cuja avaliação foi feita segundo o critério do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com as Normas para Avaliações de Imóveis do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE e Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT NBR 14653-2. Para tanto procedeu-se uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias da região.

- 5.6.** As próprias peculiaridades do imóvel avaliando, desaconselham o emprego de quaisquer outros métodos avaliatórios, ainda que só a título de verificação.
- 5.7.** O valor do imóvel será calculado utilizando-se do Tratamento por Fatores.

6. TRATAMENTO DE DADOS.

- 6.1.** A pesquisa abrangeu 8 elementos comparativos constante da tabela do ANEXO 01, coletados nos dias 03/08 e 04/08/2026.

- 6.2.** Foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

Oferta:	Fator que leva em consideração a superestimativa dos valores de oferta dos elementos comparativos. Será aplicado um desconto de 10% sobre os valores dos elementos comparativos em oferta para locação;
IF:	Fator que leva em consideração a localização do imóvel no município;
Vagas:	Quantidade de vagas de garagem disponíveis para o imóvel;
Idade:	Depreciação do imóvel em função de sua idade aparente;
Padr:	Coeficiente de padrão construtivo, com base no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE";

Fator área: Normalmente, imóveis com áreas construídas pequenas tendem a apresentar valores unitários de mercado maiores e imóveis com áreas construídas elevadas tendem a apresentar valores unitários de mercado menores. Para relacionar este efeito é utilizada a seguinte fórmula:

$Far = (Ap/Aa)^n$, onde:

Far = Fator área;

Ap = área do elemento comparativo;

Aa = área do imóvel avaliando;

n = coeficiente de ponderação da área, sendo este igual a 0,125 quando a diferença entre as áreas for superior a 30% da área do imóvel avaliando e igual 0,25 quando a diferença entre as áreas for inferior a 30% da área do imóvel avaliando.

7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM.

7.1. De acordo com a planilha de cálculo constante no ANEXO 01 do presente trabalho, o valor unitário homogeneizado e saneado para o imóvel em estudo é igual a R\$12.098,02/m². Considerando o referido valor unitário e a área privativa do imóvel, igual a 317,65m², resulta o seguinte valor de mercado para o imóvel em estudo:

$$V_m = R\$12.098,02/m^2 \times 317,65m^2$$

$$\mathbf{V_m = R\$3.842.937,46}$$

Ou, em números redondos, conforme norma da ABNT:

$V_m = R\$3.850.000,00$
(Três milhões, oitocentos e cinquenta mil reais)

Valor válido para julho/26

7.2. Graus e fundamentação e precisão:

De acordo com a NBR 14653-2, a presente avaliação recebe grau III de fundamentação e Grau III de precisão.

8. CONCLUSÃO.

- 8.1.** Face a todas as considerações expostas nos itens anteriores e as características do imóvel avaliando, o valor de mercado do imóvel em estudo é igual a:

$V_m = R\$3.850.000,00$
(Três milhões, oitocentos e cinquenta mil reais)

9. CONSIDERAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES.

9.1. A empresa atesta que a presente avaliação obedeceu criteriosamente, os seguintes princípios fundamentais:

9.1.1. Os honorários profissionais da empresa, não estão sujeitos às conclusões deste Laudo de Avaliação.

9.1.2. A empresa não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum ao bem objeto desta avaliação.

9.1.3. A empresa não tem nenhum interesse ou inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste Laudo de Avaliação.

9.1.4. No melhor conhecimento e crédito da empresa, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

9.1.5. A presente avaliação e o respectivo Laudo Técnico foram elaborados com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IBAPE/SP (Resolução 205 de 20 de setembro de 1.971).

9.1.6. O presente Laudo de Avaliação foi elaborado pelo signatário e ninguém a não ser o próprio avaliador, preparou as análises e conclusões.

10. ENCERRAMENTO.

- 10.1.** Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente Laudo de Avaliação que é composto por 14 (quatorze) folhas impressas por computador apenas de um lado, todas numeradas, sendo a última datada e assinada, mais 2 anexos.
- 10.2.** A empresa coloca-se ao inteiro dispor de Vossa Senhoria para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Santo André, 04 de agosto de 2026

GALACHE ENGENHARIA LTDA.

CNPJ n.º 02.358.652/0001-28

CREA 1009817

**TALES ROGERIO
SANCHEZ**

Assinado de forma digital por
TALES ROGERIO SANCHEZ
GALACHE:17247135824

GALACHE:172471358

Dados: 2026.08.04 16:08:10

24

-03'00'

Tales Rogério Sánchez Galache

Eng. Civil e de Segurança do Trabalho,

Pós-graduado em Perícias e Avaliações de Engenharia

CREA 5060563873/D

**1 – QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS, PLANILHA DE
CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL**

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL		INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA ÚTIL (M²)	VAGAS
	VIA	Nº	FONTE	FONE						
1	R. Belterra	231	Scheid Imóveis	(11) 33431-0077	4.400.000,00	100,00	6,827	15	317,00	4
2	R. Belterra	231	Suede Resston Imóveis	(11) 34732-1688	4.000.000,00	100,00	6,827	15	317,00	4
3	R. Belterra	231	Leardi Imóveis	(11) 2532-1542	4.100.000,00	100,00	6,827	15	318,00	4
4	R. Belterra	231	Jardim do Golf Imóveis	(11) 5631-5500	3.380.000,00	100,00	6,827	15	318,00	3
5	R. Belterra	231	Casa e Tal Imóveis	(11) 33317-0032	6.800.000,00	100,00	6,827	15	510,00	4
6	R. Belterra	231	Bamberg Imóveis	(11) 3740-5555	6.800.000,00	100,00	6,827	15	540,00	5
7	R. Belterra	231	Nova São Paulo Imóveis	(11) 37483-2840	6.430.000,00	100,00	6,827	15	540,00	5
8	R. Belterra	231	Lopes Maber Imóveis	(11) 2148-2400	6.300.000,00	100,00	6,827	15	511,00	5

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-alto-da-boa-vista-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-317m2-venda-RS4400000-id-2890476467/?source=ranking%2Crp>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-317m2-venda-RS4000000-id-2888098402/?source=ranking%2Crp>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-alto-da-boa-vista-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-318m2-venda-RS4100000-id-2826145481/?source=ranking%2Crp>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-alto-da-boa-vista-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-318m2-venda-RS3980000-id-2886826477/?source=ranking%2Crp>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-4-quartos-alto-da-boa-vista-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-510m2-venda-RS6800000-id-2846790148/?source=ranking%2Crp>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-alto-da-boa-vista-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-540m2-venda-RS6800000-id-2880861458/?source=ranking%2Crp>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-5-quartos-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-540m2-venda-RS6490000-id-2889797238/?source=ranking%2Crp>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-alto-da-boa-vista-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-511m2-venda-RS6300000-id-2743795102/?source=ranking%2Crp>

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO				
Setor		padrão	6,827	0,684
Quadra		idade	15	
índice fiscal	100,00	Área útil	317,65	1,020
		vagas	4	
		andar	3	

r	2,50
índice vagas	0,05
índice fiscal	
considerado	1
fixo	0

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA					Homogeneização do fator índice fiscal				Homogeneização do fator vagas					
N	Valor Oferta	F Fonte	Área útil	VU	ÍNDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	vagas	Fv	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.		
1	4.400.000,00	0,30	317,00	12.432,11	100,00	1,00	0,00	12.432,11	4	1,0000	0,00	12.432,11		
2	4.000.000,00	0,30	317,00	11.356,47	100,00	1,00	0,00	11.356,47	4	1,0000	0,00	11.356,47		
3	4.100.000,00	0,30	318,00	11.603,77	100,00	1,00	0,00	11.603,77	4	1,0000	0,00	11.603,77		
4	3.380.000,00	0,30	318,00	11.264,15	100,00	1,00	0,00	11.264,15	3	1,0500	563,21	11.827,36		
5	6.800.000,00	0,30	510,00	12.000,00	100,00	1,00	0,00	12.000,00	4	1,0000	0,00	12.000,00		
6	6.800.000,00	0,30	540,00	11.333,33	100,00	1,00	0,00	11.333,33	5	0,3500	-566,67	10.766,67		
7	6.430.000,00	0,30	540,00	10.816,67	100,00	1,00	0,00	10.816,67	5	0,3500	-540,83	10.275,83		
8	6.300.000,00	0,30	511,00	11.035,89	100,00	1,00	0,00	11.035,89	5	0,3500	-554,79	10.541,10		
			Média	11.495,30				Média	11.495,30				Média	11.357,91
			L. Inf.	8.046,71				L. Inf.	8.046,71				L. Inf.	7.950,54
			L. Sup.	14.943,89				L. Sup.	14.943,89				L. Sup.	14.765,29
			Desvio	531,73				Desvio	531,73				Desvio	771,56
			CV	0,046				CV	0,046				CV	0,068
								SIM	NÃO					

Homogeneização do fator idade					Homogeneização do fator padrão				
idade	coef.	Fi	(V _u x FI)-V _u	V _u homog.	padrão	Cp	(V _u x FI)-V _u	V _u homog.	
15	0,684	1,0000	0,00	12.432,11	6,83	1,0000	0,00	12.432,11	
15	0,684	1,0000	0,00	11.356,47	6,83	1,0000	0,00	11.356,47	
15	0,684	1,0000	0,00	11.603,77	6,83	1,0000	0,00	11.603,77	
15	0,684	1,0000	0,00	11.264,15	6,83	1,0000	0,00	11.264,15	
15	0,684	1,0000	0,00	12.000,00	6,83	1,0000	0,00	12.000,00	
15	0,684	1,0000	0,00	11.333,33	6,83	1,0000	0,00	11.333,33	
15	0,684	1,0000	0,00	10.816,67	6,83	1,0000	0,00	10.816,67	
15	0,684	1,0000	0,00	11.035,89	6,83	1,0000	0,00	11.035,89	
			Média	11.495,30				Média	11.495,30
			L. Inf.	8.046,71				L. Inf.	8.046,71
			L. Sup.	14.943,89				L. Sup.	14.943,89
			Desvio	531,73				Desvio	531,73
			CV	0,046				CV	0,046
SIM					SIM				

Homogeneização do fator área					SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Área	fator Área	C _a	(V _e x FI)-V _e	V _e homog.		V _e total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
317,00	1,001	1,0195	243,32	12.735,43	1,02	12.735,43	12.735,43	12.735,43	12.735,43
317,00	1,001	1,0195	221,20	11.577,67	1,02	11.577,67	11.577,67	11.577,67	11.577,67
318,00	1,000	1,0203	235,33	11.839,11	1,02	11.839,11	11.839,11	11.839,11	11.839,11
318,00	1,000	1,0203	228,45	11.492,60	1,02	11.492,60	11.492,60	11.492,60	11.492,60
510,00	0,943	1,0822	986,26	12.986,26	1,08	12.986,26	12.986,26	12.986,26	12.986,26
540,00	0,936	1,0839	1.019,41	12.352,74	1,09	12.352,74	12.352,74	12.352,74	12.352,74
540,00	0,936	1,0839	972,94	11.789,60	1,09	11.789,60	11.789,60	11.789,60	11.789,60
511,00	0,942	1,0825	914,89	12.010,78	1,08	12.010,78	12.010,78	12.010,78	12.010,78
Média				12.098,02		12.098,02	12.098,02	12.098,02	12.098,02
L. Inf.				8.468,62		8.468,62	8.468,62	8.468,62	8.468,62
L. Sup.				15.727,43		15.727,43	15.727,43	15.727,43	15.727,43
Desvio				543,43					
CV				0,045					

SIM

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
APTO	
AU	317,65
V _e	12.098,02
Valor total	3.842.937,46

2 – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



Valide aqui
este documento



11RI 01662248

PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, **Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo**, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA**, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a **matriculado** teor seguinte:

CNM: 111179.2.0380962-38

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matricula

380.962

ficha

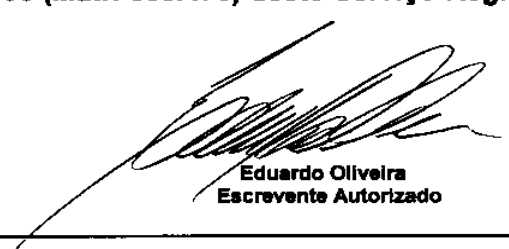
01

São Paulo, 27 de fevereiro de 2012.

IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 32F, localizado no 3º andar do JARDINS DE TUILERIES (TORRE F), integrante do "**CONDOMÍNIO LES JARDINS CHÁCARA FLORA**", situado à Rua Belterra, nº 291 (portaria 1) e nº 407 (portaria 2), Avenida Washington Luiz e Rua Tapanan, no 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área privativa de 317,650m² (já incluída a área de 2,610m² correspondente ao hall social e a área de 7,000m² correspondente ao depósito nº 44, localizado no 2º subsolo); a área comum de 288,621m², já incluída a área referente ao direito ao uso de 04 (quatro) vagas indeterminadas na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 606,271m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,72792% no terreno e demais coisas comuns do condomínio. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 23 na Matrícula nº 353.476 deste Serviço Registral. **Contribuinte nº 088.193.0029-1 em área maior.**

PROPRIETÁRIA:- **ARIZONA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.691.390/0001-32, com sede nesta Capital, na Rua Professor Manoelito de Ornellas, nº 303, Conjunto 71 – parte, 7º andar, Chácara Santo Antonio.

REGISTRO ANTERIOR:- R.3/Matr. 272.506 (Matr. 353.476) deste Serviço Registral, feito em 13 de julho de 2006.


Eduardo Oliveira
Escrevente Autorizado

Av.1/380.962 - REFERÊNCIA

1) Conforme registro nº 2, feito em data de 06 de outubro de 2008 na matrícula nº 353.476 deste Serviço Registral, verifica-se que por instrumento particular de 27 de junho de 2008, com força de escritura pública, **ARIZONA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ/MF nº 07.691.390/0001-32, com sede nesta Capital, na Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo, nº 555, 1º andar, Sala 88 - parte, Vila Leopoldina, **hipotecou o imóvel**, juntamente com outros, ao **BANCO BRADESCO S/A.**, CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12, com sede no núcleo administrativo denominado Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, na cidade de Osasco, neste Estado, para garantia do crédito aberto de R\$56.472.433,80, com vencimento em 27/11/2010, com juros anuais à taxa nominal de 12,28% e efetiva de 13,00%, na forma e condições estabelecidas no título, sendo que após o vencimento da dívida, o montante correspondente às unidades não comercializadas, será refinanciado na carteira hipotecária, no prazo máximo de 36 meses, à taxa anual de juros nominal de 14,06% e efetiva de 15,00%, com vencimento da primeira prestação em 26/12/2010. Figuram como **intervenientes fiadoras: TECNISA S/A.**

- Continua no verso -

Integram a circunscrição imobiliária do 29º Subdistrito - SANTO AMARO e 32º Subdistrito - CAPELA DO SOCORRO, desde 07 de outubro de 1939; - e o Distrito de PARELHEIROS, desde 15 de maio de 1944.



11RI 01662248

Valide aqui
este documento

CNM: 111179.2.0380962-38

matrícula

380.962

ficha

01

verso

CNPJ/MF nº 08.065.557/0001-12, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3144, Conjunto 31 - parte, Jardim Paulista; e CYRELA BRAZIL REALTY S/A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, CNPJ/MF nº 73.178.600/0001-18, com sede nesta Capital, na Rua Professor Manoelito de Ornellas, nº 303, 7º andar, Conjunto 71, Chácara Santo Antonio; e como interveniente construtora, TECNISA ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ/MF nº 49.502.677/0001-17, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3144, 3º andar, Conjunto 31 - parte, Jardim Paulistano. No terreno será construído um empreendimento imobiliário denominado "Condomínio Les Jardins Chácara Flora", que desde já se incorpora à presente garantia; 2) Conforme averbação nº 6, feita em 07 de agosto de 2009, verifica-se que pelo requerimento de 04 de agosto de 2009, e de conformidade com o Termo de Responsabilidade de Preservação de Área Verde para Lote nº 0000056746/2008 de 28 de agosto de 2008, emitido no processo SMA/DEPRN nº 000000078331/2006 - Departamento Estadual de Proteção de Recursos Naturais - Coordenadoria de Biodiversidade e Recursos Naturais - Secretaria do Meio Ambiente - Governo do Estado de São Paulo, bem como memorial descritivo e respectiva planta, procede-se a presente, a vista do que determina o Art. 16 da Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, acrescido do parágrafo 2º pela Lei Federal nº 7.803, de 18 de julho de 1989, e com nova redação dada pela MP nº 2166-67/01, para constar que no imóvel objeto da matrícula nº 353.476 deste Serviço Registral existe a área de preservação que totaliza 4.126,35m² (21,33% da área total do imóvel), constituída pelas Áreas Verdes e Área de Preservação Permanente, a seguir referidas:- Área Verde A: 2.524,22 m² (13,05%); Área Verde B: 258,71m² (1,34%); Área Verde C: 148,34m² (0,77%); Área de Preservação Permanente D: 740,48m² (3,83%); Área Verde E: 167,51m² (0,87%); Área Verde F: 287,09m² (1,48%); todas com as descrições constantes na referida averbação; 3) Conforme averbação nº 13, feita em 22 de outubro de 2010, verifica-se que pela escritura de instituição de servidão administrativa lavrada em 06 de agosto de 2010, pelo 17º Tabelião de Notas desta Capital no livro 3599, página 189, ARIZONA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, instituiu no imóvel objeto da matrícula nº 353.476 deste Serviço Registral, uma servidão "non aedificandi" a favor da PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, CNPJ/MF nº 46.392.130/0001-18, entidade jurídica de direito público interno, com sede nesta Capital no Palácio do Anhangabaú, Viaduto do Chá, nº 15, Centro, sobre uma faixa de terra do imóvel objeto desta matrícula, com a área total de 547,85m², destinada a canalização pluviais a Rua Belterra e Avenida Washington Luiz, s/nº, com a descrição constante da referida averbação, tudo melhor configurado na planta A-14.917/00 da Divisão de Engenharia do Departamento Patrimonial; 4) Conforme averbação nº 14, feita em 04 de janeiro de 2011, verifica-se que pelo instrumento particular de 27 de agosto de 2010, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 4.380/64, BANCO BRADESCO S/A., já qualificado, na qualidade de credor; ARIZONA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, na qualidade de devedora; TECNISA ENGENHARIA E COMÉRCIO

- Continua na ficha 02 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2YZD5-TX5L-T-Z2UPR-ELK4R>



Valide aqui
este documento



11RI 01662248



CNM: 111179.2.0380962-38

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

380.962

ficha

02

Continuação

LTDA., já qualificada, na qualidade de interveniente construtora; e **TECNISA S/A.**, e **CYRELA BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, já qualificadas, na qualidade de fiadoras, aditaram o instrumento particular de 27 de junho de 2008, registrado sob o nº 2 na matrícula nº 353.476 deste Serviço Registral, para constar que o crédito inicialmente aberto foi insuficiente para a conclusão da obra, razão pela qual o (a,s) devedor (a, es, s) pleiteia (m) uma majoração do montante do crédito inicialmente aberto, com o que concorda o Credor; Assim sendo, pelo presente instrumento, as partes contratantes resolvem aditar o contrato predito, para majorar o crédito originalmente concedido, no valor de R\$15.986.000,00, em face do que o valor nominal total do contrato de Abertura de Crédito passa a ser o valor de R\$72.458.433,80 sendo o valor do saldo devedor correspondente às unidades ainda não individualizadas R\$ 17.312.129,09; Data da liberação da primeira parcela 27/08/2010; Data base 27; Número da conta corrente do devedor 0076913-4; Agencia bancária do devedor 3391-P/ Ag. Emp. Faria Lima – USP; Taxa de juros nominal e efetiva 10,03% a.a. e 10,50% a.a.; Seguro danos físicos na obra R\$0,00; Data do vencimento da dívida 27/12/2011; Valor da taxa de cobrança mensal nesta data R\$25,00; Valor da taxa de inscrição e expedição nesta data R\$2.000,00; Percentual de cobrança da taxa de garantia de financiamento (TGF) 0,00%; 04) Para constar que o saldo devedor no valor de R\$17.312.129,09 está posicionado em 27/08/2010; Para constar que em virtude da reformulação do cronograma da obra, foi alterada a quantidade de parcelas a serem liberadas de 24 parcelas para 37 parcelas; Para constar que em virtude da reformulação do cronograma da obra, foi alterada a data para término da obra de 27/05/2010 para 27/06/2011; Para constar que em virtude da reformulação do cronograma da obra, foi alterada a data de vencimento da dívida de 27/11/2010 para 27/12/2011; Para constar que em virtude da reformulação do cronograma da obra foi alterada a data de vencimento da primeira prestação de 27/12/2010 para 27/01/2012; Para constar que a fiança prestada pelas fiadoras indicadas no número 03 do quadro resumo, que perdurara ate integral pagamento da dívida, será prestada por cada uma das empresas fiadoras na seguinte proporção: **TECNISA S/A** na proporção de 50% da dívida em solidariedade com a devedora na dívida deste contrato; **CYRELA BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES.**, na proporção de 50% da dívida em solidariedade com a devedora na dívida deste contrato; Para constar que a fração ideal correspondente as unidades: apartamento 51 – Edifício Jardins de Lyon (Torre D), apartamento 61 – Edifício Jardins de Toulouse (Torre C), apartamento 82 – Edifício Jardins de Marseille (Torre E), Vaga M254 – Edifício Jardins de Avignon (Torre G), apartamento 11 – Edifício Jardins de Lyon (Torre D), apartamento 22 – Edifício Jardins de Avignon (Torre G), Vaga M342 – Edifício Jardins de Avignon (Torre G) e apartamento nº 62 – Edifício Jardins de Avignon (Torre G), não farão parte da garantia hipotecaria estipulada neste instrumento ficando mantidas e integralmente ratificadas todas as demais cláusulas e condições pactuadas no instrumento ora aditado, do qual o presente aditivo passa a fazer parte integrante e complementar e inseparável, para todos os fins e

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2YZD5-TX5LT-Z2UPR-ELK4R>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



11RI 01662248

Valide aqui
este documento

CNM: 111179.2.0380962-38

matrícula

380.962

ficha

02

verso

efeitos de direito, ficando, da mesma forma, integralmente ratificadas todas as garantias reais e/ou pessoais constituídas no contrato aditado, especialmente a hipoteca; 5) Conforme averbação nº 16, feita em 01 de setembro de 2011, verifica-se que pelo instrumento particular de 04 de julho de 2011, BANCO BRADESCO S/A, na qualidade de credor; ARIZONA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, na qualidade de devedora; TECNISA ENGENHARIA E COMERCIO LTDA, na qualidade de interveniente construtora; TECNISA S/A e CYRELA BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, na qualidade de fiadoras, todos já qualificados, aditaram o instrumento particular de 27 de junho de 2008, registrado sob o nº 2 na matrícula nº 353.476 deste Serviço Registral, para reformular o cronograma físico financeiro estipulado no referido instrumento, em virtude do que as datas previstas para o término da obra, apuração do saldo devedor e vencimento da primeira prestação ficam alteradas, respectivamente, como segue: Novo cronograma físico financeiro reformulado: 00 - 5.647,24; 01 - 5.647,24; 02 - 5.647,24; 03 - 5.647,24; 04 - 5.647,24; 05 - 5.647,24; 06 - 4.749.331,70; 07 - 321.892,87; 08 - 5.647,24; 09 - 2.292.780,82; 10 - 920.500,67; 11 - 5.647,24; 12 - 1.084.270,73; 13 - 621.196,77; 14 - 2.078.185,56; 15 - 1.812.765,12; 16 - 5.647,24; 17 - 5.647,24; 18 - 5.647,24; 19 - 5.647,24; 20 - 5.647,24; 21 - 5.647,24; 22 - 5.647,24; 23 - 5.647,24; 24 - 2.326.664,30; 25 - 847.086,51; 26 - 3.382.698,78; 27 - 1.451.341,55; 28 - 2.851.857,91; 29 - 2.637.262,66; 30 - 717.199,91; 31 - 2.134.658,00; 32 - 9.399.154,55; 33 - 2.369.390,79; 34 - 710.092,65; 35 - 3.833.051,15; 36 - 2.644.732,83; 37 - 5.549.671,33; 38 - 6.171.302,93; 39 - 5.831.722,71; 40 - 5.629.265,16; Datas após reformulação: 27/10/2011; 27/04/2012; 27/05/2012, ficando ratificadas todas as demais cláusulas e condições estabelecidas na cédula ora aditada, inclusive a garantia nela constituída, não expressamente alteradas; 6) Conforme averbação nº 20, feita em 16 de janeiro de 2012, verifica-se que pelo instrumento particular de 28 de novembro de 2011, BANCO BRADESCO S/A, na qualidade de credor; ARIZONA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, na qualidade de devedora; TECNISA ENGENHARIA E COMERCIO LTDA, na qualidade de interveniente construtora; TECNISA S/A e CYRELA BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, na qualidade de fiadoras, todos já qualificados, aditaram o instrumento particular de 27 de junho de 2008, registrado sob o nº 2 na matrícula nº 353.476 deste Serviço Registral, para reformular o cronograma físico financeiro estipulado no referido instrumento, em virtude do que as datas previstas para o término da obra, apuração do saldo devedor e vencimento da primeira prestação ficam alteradas, respectivamente, como segue: Novo cronograma físico financeiro reformulado: 00 - 5.647,24; 01 - 5.647,24; 02 - 5.647,24; 03 - 5.647,24; 04 - 5.647,24; 05 - 5.647,24; 06 - 4.749.331,70; 07 - 321.892,87; 08 - 5.647,24; 09 - 2.292.780,82; 10 - 920.500,67; 11 - 5.647,24; 12 - 1.084.270,73; 13 - 621.196,77; 14 - 2.078.185,56; 15 - 1.812.765,12; 16 - 5.647,24; 17 - 5.647,24; 18 - 5.647,24; 19 - 5.647,24; 20 - 5.647,24; 21 - 5.647,24; 22 - 5.647,24; 23 - 5.647,24; 24 - 2.326.664,30; 25 - 847.086,51; 26 - 3.382.698,78; 27 - 1.451.341,55; 28 - 2.851.857,91; 29 - 2.637.262,66; 30 - 717.199,91; 31 - 2.134.658,00; 32 - 9.399.154,55; 33 - 2.369.390,79; 34 - 710.092,65;

- Continua na ficha 03 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2YZD5-TX5LT-Z2UPR-ELK4R>



Valide aqui
este documento



11RI 01662248

CNM: 111179.2.0380962-38

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

380.962

ficha

03

Continuação

35 - 3.833.051,15; 36 - 2.644.732,83; 37 - 4.093.901,51; 38 - 6.847.321,99; 39 - 1.833.198,38; 40 - 2.253.457,29; 41 - 1.715.988,89; 42 - 1.537.147,53; 43 - 1.278.024,85; 44 - 3.622.921,69; Datas após reformulação: 27/02/2012; 27/08/2012; 27/09/2012, ficando ratificadas todas as demais cláusulas e condições estabelecidas na cédula ora aditada, inclusive a garantia nela constituída, não expressamente alteradas.
Data da matrícula:-

Eduardo Oliveira
Escrevente Autorizado

Av.2/380.962 - REFERÊNCIA

Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço, conforme faculta o item 45, letra "b", do Provimento nº 58/89 - Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.
Data da matrícula:-

Eduardo Oliveira
Escrevente Autorizado

Av.3/380.962:- CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Pelo instrumento particular de 01 de março de 2013, o **BANCO BRADESCO S/A** deu quitação à devedora e autorizou a presente averbação para constar o **cancelamento** do registro e averbações referentes à hipoteca mencionados na averbação nº 1, tão somente em relação ao imóvel desta matrícula.
Data: 11 de abril de 2013.

Vicente de Aquino Calemi
Oficial Substituto

- Continua no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2YZD5-TX5LT-Z2UPR-ELK4R>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



11RI 01662248

Valide aqui
este documento

CNM: 111179.2.0380962-38

matrícula

380.962

ficha

03

verso

Av.4/380.962:- **CONTRIBUINTE** (Prenotação nº 1.115.464 - 19/05/2015)
Pela escritura lavrada em 26 de março de 2015, pelo 14º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 4317, página 81, foi autorizada a presente averbação a fim de constar **que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte 088.193.0678-6**, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 22/05/2015, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data:- 25 de maio de 2015.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

MARCIA REGINA BRESSANIM DE AQUINO CALEMI:01514578832

Hash: 86BCE59578BAFB6179B434D41372C662

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

R.5/380.962: **VENDA E COMPRA** (Prenotação nº 1.115.464 - 19/05/2015)

Pela escritura lavrada em 26 de março de 2015, pelo 14º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 4317, página 81, **ARIZONA INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, CNPJ/MF nº 07.691.390/0001-32, com sede nesta Capital, na Avenida Faria Lima, nº 3477, 5º andar, 51, 52, 53 e 54, parte, Bloco B, **vendeu** o imóvel a **JOICE BORNGEM FALCATO**, RG nº 11.235.708-8-SSP/SP, CPF/MF nº 127.638.518-86, divorciada, empresária, e **OSWALDO DE OLIVEIRA MARTINS NETTO**, RG nº 11.596.822-2-SSP/SP, CPF/MF nº 077.124.518-18, solteiro, maior, engenheiro, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Belterra, 291, apto 32, torre F, Santo Amaro, pelo preço de R\$1.124.816,00, em cumprimento ao instrumento particular de compromisso de venda e compra de unidade autônoma condominial e outras avenças, de 03/06/2009, e instrumento particular de cessão de direitos e obrigações decorrentes de promessa de venda e compra de unidade autônoma e outras avenças, de 02/08/2012, ambos não registrados.

Data:- 25 de maio de 2015.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

MARCIA REGINA BRESSANIM DE AQUINO CALEMI:01514578832

Hash: 86BCE59578BAFB6179B434D41372C662

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

R.6/380.962: **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** (Prenotação nº 1.148.870 - 10/05/2016)

Pelo instrumento particular de 25 de fevereiro de 2016, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, anexo a cédula de crédito bancário nº 0333964300000006270, emitida em 25 de fevereiro de 2016, nos termos e forma da Lei 10.931/04, **JOICE BORNGEM FALCATO**, divorciada, e **OSWALDO DE OLIVEIRA MARTINS NETTO**, solteiro, já qualificados, **alienaram fiduciariamente** o imóvel, em garantia, ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235,

Continua na ficha 04

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2Y2D5-TX5LT-Z2UPR-ELK4R>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento



11RI 01662248



CNM: 111179.2.0380962-38

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matricula

380.962

ficha

04

Continuação

Bloco A, Vila Olímpia, como garantia de pagamento das obrigações assumidas por **APB COMERCIO DE ALIMENTOS LTDA**, CNPJ/MF nº 06.152.015/0001-51, com sede nesta Capital, na Alameda dos Arapanés, nº 507, Moema, através de empréstimo - Capital de Giro, no valor de R\$4.000.000,00, pagável por meio de 59 parcelas mensais, vencendo-se a primeira em 25/03/2016 e a última em 25/01/2021, com encargos remuneratórios, à taxa de juros efetiva de 0,500% ao mês, correspondente a 6,17% ao ano, na forma e condições estabelecidas no título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$1.365.900,00. **Figuram ainda como avalistas:** **CARLOS ALBERTO DA SILVA FERNANDES**, CPF/MF nº 181.781.138-05, casado com **TACIANA ROCCA FERNANDES**, CPF/MF nº 262.777.368-25, residentes e domiciliados nesta Capital, na Alameda dos Arapanés, nº 631, apto. 51, Bloco 3, Moema; **ALAN AYOUB MALOUF**, CPF/MF nº 458.825.761-72, solteiro, maior, residente e domiciliado em Cuiabá, Estado de Mato Grosso, na Avenida Antartica, nº 965, Cond. Japuirá, LT 2; **OSVALDO PAULINO**, CPF/MF nº 876.941.748-20, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, com **WALDENYA MUNHOZ PAULINO**, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Bueno Brandão, nº 134, apto. 31, Vila Nova Conceição; e **SOUAD FAYES HADDAD**, CPF/MF nº 153.565.988-23, viúvo, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Rafael de Barros, nº 271, 3 andar, Paraíso, todos brasileiros.
Data: 13 de maio de 2016.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

KATIA CRISTINA DE SA:17367020846

Hash: CAEBA1017A714B50755B2C128FB30535

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.7/380.962: **RAZÃO SOCIAL** (Prenotação nº 1.227.456 - 11/06/2018)

Pelo instrumento particular de 24 de maio de 2018, de aditamento a cédula de crédito bancário, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que a **APB COMERCIO DE ALIMENTOS LTDA**, foi transformada em sociedade anônima, sob a denominação social de **APB COMERCIO DE ALIMENTOS S/A**, conforme prova o instrumento particular de 17ª alteração contratual de 15/09/2016, devidamente registrado sob o nº 461.759/16-0 em 27/10/2016, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP.

Data: 28 de junho de 2018.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

LUCIANE DIAS FRANCO:27552587806

Hash: 474FDEB38D1A52119D24005FA55AD95A

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.8/380.962: **ADITAMENTO** (Prenotação nº 1.227.456 - 11/06/2018)

Pelo instrumento particular de 24 de maio de 2018, de aditamento a cédula de crédito bancário, de um lado: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, na qualidade de credor; e de outro lado: **APB COMERCIO DE ALIMENTOS S/A**, na qualidade de devedora;

- Continua no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2YZD5-TX5L-T-Z2UPR-ELK4R>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



11RI 01662248

Valide aqui
este documento

CNM: 111179.2.0380962-38

matrícula

380.962

ficha

04

verso

JOICE BORNGEM FALCATO, divorciada, e **OSWALDO DE OLIVEIRA MARTINS NETTO**, solteiro, na qualidade de devedores fiduciantes, avalistas e garantidores; **CARLOS ALBERTO DA SILVA FERNANDES**, e sua mulher **TACIANA ROCCA FERNANDES**, ela qualidade de avalista, e garantidores, já qualificados, tendo em vista que os devedores têm a intenção de quitar o saldo devedor, resolvem as partes **aditar** o instrumento particular de 25 de fevereiro de 2016, anexo a cédula de crédito bancário nº 0333964300000006270, emitida na mesma data, registrados sob o nº 6 nesta matrícula, para constar que os devedores reconhecem e confessam expressamente, e de forma solidária, dever ao credor na data do presente aditamento, o valor de **R\$5.160.456,83**, que será pago através de uma entrada, na presente data, e mais 60 (sessenta) parcelas mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira em 03/06/2018 e a última em 03/05/2023, devidamente discriminadas, no anexo I, que faz parte deste aditamento, sendo que sobre as referidas parcelas foram aplicados juros de 1% (um por cento) ao mês, na forma e condições estabelecidas no título. Consta ainda que em garantia do pagamento desta cédula de crédito o imóvel desta matrícula **foi alienado, juntamente com o imóvel objeto da matrícula nº 182.267, do 14º Registro de Imóveis desta Capital**, de propriedade de Carlos Alberto da Silva Fernandes e Taciana Rocca Fernandes. As partes desejam manter todas as garantias constituídas na cédula de crédito bancário, e ratificam as demais cláusulas não alteradas por este aditamento.

Data: 28 de junho de 2018.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
LUCIANE DIAS FRANCO:27552587806

Hash: 474FDEB38D1A52119D24005FA55AD95A
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.9/380.962: **ADITAMENTO** (Prenotação nº 1.305.840 - 27/05/2020)

Pelo instrumento particular de 2º aditamento à cédula de crédito bancário de 06 de abril de 2020, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, na qualidade de credor; e de outro lado: **APB COMÉRCIO DE ALIMENTOS S/A**, na qualidade de devedora; **JOICE BORNGEM FALCATO**, divorciada, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Belterra, nº 421, apto 32-F, Santo Amaro, e **OSWALDO DE OLIVEIRA MARTINS NETTO**, solteiro, maior, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Belterra, nº 421, apto 32-F, Santo Amaro, na qualidade de devedores fiduciantes, avalistas e garantidores; **CARLOS ALBERTO DA SILVA FERNANDES** e sua mulher **TACIANA ROCCA FERNANDES**, ela qualidade de avalista, e garantidores, todos já qualificados, de comum acordo, **aditaram** o instrumento particular de 25/02/2016, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, anexo a cédula de crédito bancário nº 0333964300000006270, emitida em 25/02/2016, nos termos e forma da Lei 10.931/04, e o instrumento particular de 1º aditamento de 24/05/2018, registrado sob o nº 6 e averbado sob o nº 8, respectivamente na matrícula nº 380.962, para constar a seguinte redação: As partes apuraram o saldo devedor do contrato num total de R\$

Continua na ficha 05

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2YZD5-TX5L-T-Z2UPR-ELK4R>



Valide aqui
este documento



11RI 01662248



CNM: 111179.2.0380962-38

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula
380.962

ficha
05

Continuação

5.158.764,75, com data base de 06/04/2020, a ser pago através de 38 parcelas mensais e consecutivas no valor de R\$ 127.365,00 cada uma, vencendo-se a primeira delas em 04/06/2020 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, já acrescida de juros de 1% ao mês, na forma e condições estabelecidas no título. **Consta ainda que em garantia do pagamento da cédula de crédito o imóvel desta matrícula foi alienado, juntamente com o imóvel objeto da matrícula nº 182.267, do 14º Registro de Imóveis desta Capital**, de propriedade de Carlos Alberto da Silva Fernandes e Taciana Rocca Fernandes. Ficando ratificadas todas as demais cláusulas, termos, garantias e condições do contrato que não foram alteradas, as quais continuam em pleno vigor e efeito.

Data: 22 de junho de 2020.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
TARSIS CALEMI EMMERICK:04252709806
Hash: 723129DE23DB7D8AF17278D02AA9E81A
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.10/380.962 - INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº. 1.509.270 - 23/02/2024)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo da 1ª Vara do Trabalho Comarca de Jundiaí - Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região. Estado de São Paulo - Processo nº 00115379220175150021 conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 202402.2018.03169270-ia-709, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS de JOICE BORNGEM FALCATO, CPF/MF nº 127.638.518-86.**

Data: 01/03/2024

Selo digital: 1111793E1000000179402824M
Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.
Escrevente autorizado: SANDRA APARECIDA SANTOS
Hash: 1509270-DD13FE38-CCF0-4D4B-A9E8-81063ECC3711

Av.11/380.962 - INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº. 1.509.272 - 23/02/2024)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo da 1ª Vara do Trabalho Comarca de Jundiaí - Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região. Estado de São Paulo - Processo nº 00115379220175150021 conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 202402.2018.03169270-ia-709, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS de OSWALDO DE OLIVEIRA MARTINS NETTO, CPF/MF nº 077.124.518-18.**

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2YZD5-TX5LT-Z2UPR-ELK4R>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



11RI 01662248

Valide aqui
este documento

CNM: 111179.2.0380962-38

111179.2.0380962-38

matricula
380.962

ficha
05

verso

Data: 01/03/2024

Selo digital: 1111793E1000000179404424S
Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.
Escrevente autorizado: SANDRA APARECIDA SANTOS
Hash: 1509272-A91A5609-3DC1-4D33-8D12-49DD6814B16E

Av.12/380.962: INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº 1.515.606-03/04/2024)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP - Tribunal Superior do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região do Estado de São Paulo - Processo nº 10004032620175020017, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 202403.2111.03230524-IA-360, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS de JOICE BORNGEM FALCATO, CPF/MF nº 127.638.518-86.**

Data: 10/04/2024

Selo digital: 1111793E1000000183177424P
Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.
Escrevente autorizado: SANDRA APARECIDA SANTOS
Hash: 1515606-25C98AB6-98EC-451B-91EE-D3823D196E32

Av.13/380.962: INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº 1.515.608-03/04/2024)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP - Tribunal Superior do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região do Estado de São Paulo - Processo nº 10004032620175020017, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 202403.2111.03230524-IA-360, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS de OSWALDO DE OLIVEIRA MARTINS NETTO, CPF/MF nº 077.124.518-18.**

Data: 10/04/2024

Selo digital: 1111793E1000000183177524N
Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.
Escrevente autorizado: SANDRA APARECIDA SANTOS
Hash: 1515608-658C0588-646B-432F-9E18-5FEE94CB996

Continua na ficha 06

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2YZD5-TX5LT-Z2UPR-ELK4R>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento



11RI 01662248



CNM: 111179.2.0380962-38

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

CNM

111179.2.0380962-38

Matrícula

380.962

Ficha

06

Av.14/380.962: CESSÃO DE CRÉDITO (Prenotação nº 1.531.726 - 28/06/2024)

Pelo instrumento particular de 23 de setembro de 2021 e requerimento de 13 de outubro de 2021, apresentados a registro por certidão de 13 de junho de 2024, expedida pelo 14º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, o **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado, **cedeu e transferiu a ACROSS RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA**, CNPJ/MF nº 28.037.672/0001-90, com sede nesta Capital, na Rua Elvira Ferraz, nº 250, 5º andar, conjunto 511, o **crédito** decorrente do instrumento particular objeto da alienação fiduciária registrada sob o nº 6 e respectivas averbações nºs 8 e 9 de aditamentos, pelo valor de R\$4.000.000,00, **com a interveniência e anuência de APB COMÉRCIO DE ALIMENTOS S/A**, CNPJ/MF nº 06.152.015/0001-51, com sede nesta Capital, na Alameda dos Arapanés, nº 508, Moema.

Data: 11/07/2024

Selo digital: 1111793J10000001943001240

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: ADRIANO TAKAO MOTOKI

Hash: 1528641-3CD05C11-10C4-436B-8A18-5290E11DA568

Av.15/380.962: CESSÃO DE CRÉDITO (Prenotação nº 1.528.641 - 12/06/2024)

Pelo instrumento particular de 16 de abril de 2024, **ACROSS RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA**, já qualificada, **cedeu e transferiu a CARLOS ALBERTO LOPES FERNANDES**, RG nº 4.449.319-8-SSP/SP, CPF/ME nº 536.650.588-72, português, casado, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Cândido Lacerda, nº 321, Apartamento nº 261, Tatuapé, o **crédito** decorrente do instrumento particular de 25 de fevereiro de 2016, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, objeto do registro nº 6 de alienação fiduciária, averbações nºs 8 e 9 de aditamento e 14 de cessão de crédito, pelo valor de R\$3.600.000,00.

Data: 11/07/2024

Selo digital: 1111793J1000000194300224Y

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: ADRIANO TAKAO MOTOKI

Hash: 1528641-3CD05C11-10C4-436B-8A18-5290E11DA568

Av.16/380.962: AJUIZAMENTO DE AÇÃO (Prenotação nº 1.537.089 - 24/07/2024)

Pelo despacho de 10 de maio de 2024, servindo como certidão, do Juízo de Direito da 14ª Vara e respectivo Ofício Cível, desta Capital, extraída dos autos (processo nº 1050503-62.2024.8.26.0100) da ação de Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel, tendo como valor da causa R\$7.283.009,72, movida por **MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, CNPJ/MF nº 07.816.890/0001-53, em

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2YZD5-TX5LT-Z2UPR-ELK4R>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



11RI 01662248

Valide aqui
este documento

CNM: 111179.2.0380962-38

Matrícula

380.962

Ficha

06

Verso

CNM

111179.2.0380962-38

face de **APB COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA**, CNPJ/MF nº 06.152.015/0001-51; **OSWALDO OLIVEIRA MARTINS NETTO** ou **OSWALDO DE OLIVEIRA MARTINS NETTO**, CPF/MF nº 077.124.518-18; e **JOICE BORNGEM FALCATO**, CPF/MF nº 127.638.518-86, e requerimento de 19 de junho de 2024, foi solicitada a presente averbação para constar o **ajuizamento da referida ação**, conforme previsto no artigo 828, do Código de Processo Civil.
Data: 31/07/2024

Selo digital: 111179331000000196778624T
Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.
Escrevente autorizado: KATIA CRISTINA DE SÁ
Hash: 1537089-C14D0596-5414-4361-BBC5-8FC68F7B9952

Av.17/380.962: ARRESTO (Prenotação 1.550.631 - 02/10/2024)

Pela certidão de 01 de outubro de 2024, do Juízo de Direito da 14ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Central, desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos (processo nº 1050503-62.2024.8.26.0100) da ação de execução civil movida por **MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, CNPJ/MF nº 07.816.890/0001-53, em face de **APB COMÉRCIO DE ALIMENTOS S.A.**, CNPJ/MF nº 06.152.015/0001-51; **OSWALDO DE OLIVEIRA MARTINS NETTO**, CPF/MF nº 077.124.518-18; e **JOICE BORNGEM FALCATO**, CPF/MF nº 127.638.518-86, os direitos reais expectativos de aquisição que **OSWALDO DE OLIVEIRA MARTINS NETTO** e **JOICE BORNGEM FALCATO** são titulares sobre o imóvel, foram **arrestados** para garantia da dívida de R\$ 8.083.186,57, tendo sido nomeados depositários **JOICE BORNGEM FALCATO** e **OSWALDO DE OLIVEIRA MARTINS NETTO**. Consta da certidão que eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.
Data: 10/10/2024

Selo digital: 1111793210000002053759245
Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.
Escrevente autorizado: FABIANA SILVA CAVALLERO
Hash: 1550631-8BB70762-42B3-4A8B-BC59-A9B7639914F5

Av.18/380.962: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.544.511 - 03/09/2024)

Pelo requerimento de 22 de maio de 2025, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 05 de maio de 2025, que informa sobre a intimação dos fiduciários e quanto ao decurso do prazo de 15 dias sem que tivesse ocorrido a purgação da mora em que foram constituídos com a referida intimação, foi solicitada a presente

Continua na ficha 07

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2YZD5-TX5LT-Z2UPR-ELK4R>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento



11RI 01662248



11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

CNM

111179.2.0380962-38

Matrícula

380.962

Ficha

07

averbação, com fundamento no parágrafo 7º do artigo 26 da Lei Federal 9.514/97, a fim de constar a **consolidação da propriedade do imóvel desta matrícula**, em nome do credor fiduciário **CARLOS ALBERTO LOPES FERNANDES**, CPF/MF nº 536.650.588-72, já qualificado, tendo sido atribuído como valor consolidado da dívida objeto da cobrança a importância de R\$14.424.497,88, sendo certo que, a teor do Artigo 27, § 1º e 2º, da Lei 9.514/97, no prazo de sessenta dias, contados da data da consolidação, o credor fiduciário promoverá público leilão para a alienação do imóvel, comunicando aos devedores, mediante correspondência dirigida a todos os endereços físicos constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico (incluído pela Lei nº 13.465, de 2017), as datas, horários e locais dos leilões a serem efetuados.
Data: 29/05/2025

Selo digital: 111179331000000233312825J

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada

ADRIANA CRISTINA ROMANO GODOY FERRAZ.

Av.19/380.962: CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº 1.650.261 - 31/03/2026)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo da Justiça do Trabalho. Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região. Estado de São Paulo Processo nº 00115379220175150021, foi decretado o **CANCELAMENTO DA INDISPONIBILIDADE DE BENS** de **JOICE BORNGEM FALCATO**, CPF/MF nº 127.638.518-86, averbada sob o nº 10.

Data: 10/04/2026

Selo digital: 111179331000000273466126C

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada

SANDRA APARECIDA SANTOS.

Av.20/380.962: CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº 1.650.261 - 31/03/2026)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo da Justiça do Trabalho. Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região. Estado de São Paulo Processo nº 00115379220175150021, foi decretado o **CANCELAMENTO DA INDISPONIBILIDADE DE BENS** de **OSWALDO DE OLIVEIRA MARTINS NETTO**,

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2YZD5-TX5LT-Z2UPR-ELK4R>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



11RI 01662248

Valide aqui
este documentoValide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2YZD5-TX5LT-Z2UPR-ELK4R>

Matricula

380.962

Ficha

07

Verso

CNM

111179.2.0380962-38

CPF/MF nº 077.124.518-18, averbada sob o nº 11.

Data: 10/04/2026

Selo digital: 1111793310000002734664266

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada

SANDRA APARECIDA SANTOS.

Av.21/380.962: CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº 1.650.261 - 31/03/2026)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo da Justiça do Trabalho. Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região. Estado de São Paulo Processo nº 10004032620175020017, foi decretado o **CANCELAMENTO DA INDISPONIBILIDADE DE BENS** de **JOICE BERNGEM FALCATO**, CPF/MF nº **127.638.518-86**, averbada sob o nº 12.

Data: 10/04/2026

Selo digital: 1111793310000002734666262

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada

SANDRA APARECIDA SANTOS.

Av.22/380.962: CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº 1.650.261 - 31/03/2026)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo da Justiça do Trabalho. Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região. Estado de São Paulo Processo nº 10004032620175020017, foi decretado o **CANCELAMENTO DA INDISPONIBILIDADE DE BENS** de **OSWALDO DE OLIVEIRA MARTINS NETTO**, CPF/MF nº **077.124.518-18**, averbada sob o nº 13.

Data: 10/04/2026

Selo digital: 111179331000000273466826Y

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada

SANDRA APARECIDA SANTOS.

Continua na ficha 08



Valide aqui
este documento



11RI 01662248



11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

CNM

111179.2.0380962-38

Matricula

380.962

Ficha

08

Av.23/380.962: CANCELAMENTO DE ARRESTO e AJUIZAMENTO DE AÇÃO (Prenotação nº 1.662.248 – 26/05/2026)

Pelo ofício de 22 de maio de 2026, do Juízo de Direito da 14ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Central, desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos (processo nº 1050503-62.2024.8.26.0100) da ação de execução civil movida por **MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, em face de **APB COMÉRCIO DE ALIMENTOS S.A.; OSWALDO DE OLIVEIRA MARTINS NETTO e JOICE BORNGEM FALCATO**, o MM. Juiz de Direito Dr. Christopher Alexander Roisin determinou que se procedesse o **cancelamento** da averbação nº 16 de ajuizamento de ação e averbação nº 17 de arresto.

Data: 16/06/2026

Selo digital: 111179331000000283845926W

Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado


MÁRCIO TADEU BRETERNITZ.

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NO VERSO ➡

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento



11RI 01662248

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme dispõe o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº6015/73, que a presente certidão foi extraída por meio reprográfico, retratando a situação jurídica do imóvel, abrangendo a sua descrição, número de contribuinte, proprietário(a), direitos reais, ônus e restrições, judiciais e administrativas, incidentes sobre o imóvel e o(a) respectivo(a) titular, além das demais informações necessárias à comprovação da propriedade e à transmissão e à constituição de outros direitos reais, bem como eventuais direitos reais contraditórios devidamente prenotados até 16/06/2026. CERTIFICO, mais, que, sendo a data da abertura da presente matrícula, ou do registro anterior, de 20(vinte) anos atrás, servirá a presente como certidão vintenária (Provimento 20/93 da Corregedoria Geral da Justiça, Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça). CERTIFICO, finalmente, que, constando eventuais assinaturas digitais apostas nos atos registraes desta matrícula, as mesmas foram praticadas em estrita conformidade com os padrões da ICP-Brasil (Infraestrutura de Chaves Públicas do Brasil), que assegura, de forma permanente, a autenticidade e a integridade das mesmas. O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 18 de Junho de 2026

Janaina Andrade da Silva Grillo
Escrevente Autorizada

Custas e emolumentos da presente certidão incluídos no registro do título.

Solicite Certidões também pelo nosso site: www.11ri.com.br
11º Oficial de Registro de Imóveis - PLINIO ANTONIO CHAGAS
Rua Nelson Gama de Oliveira, 235 - V.Andrade - CEP 05734-150 - São Paulo - SP
Tel.: (11)3779-0000

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso
ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>



111179391000000280865526U

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2YZD5-TX5LT-Z2UPR-ELK4R>