



Valide aqui
este documento



4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
188.492

ficha
01

São Paulo, 19 de outubro de 2012.

Matrícula nº 181.320/Apartamento nº 51

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 51, em construção, localizado no 5º pavimento do *SUBCONDOMÍNIO FL RESIDENCE*, parte integrante do CONDOMÍNIO FL FARIA LIMA, situado na Rua Elvira Ferraz nºs 250 e 256, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área privativa de 62,840m² e a área comum 97,405m² (incluído o direito ao uso com auxílio de manobrista de 02 vagas de garagem indeterminadas para veículos de passeio, localizadas no 1º subsolo), totalizando a área de 160,245m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,003565. O terreno onde se assenta referido condomínio encerra a área de 6.880,00m².

CONTRIBUINTE:

PROPRIETÁRIA: KINO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S/A., com sede nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas nº 11.541, cobertura, Chácara Itaim, CNPJ nº 09.021.848/0001-71.

REGISTROS ANTERIORES: R.12/Mat. nº 33.543, feito em 18 de abril de 2008; R.06/Mat. nº 81.775, feito em 10 de julho de 2008; R.06/Mat. nº 81.776, feito em 10 de julho de 2008; R.06/Mat.61.062, feito em 09 de abril de 2008; R.06/Mat. nº 68.669, feito em 16 de maio de 2008; R.04/Mat. nº 176.122, feito em 09 de abril de 2008; R.05/Mat. nº 178.157, feito em 05 de outubro de 2009; R.06/Mat. nº 9.156, feito em 09 de abril de 2008; R.09/Mat. nº 23.468, feito em 05 de outubro de 2009; R.05/Mat. nº 177.341, feito em 17 de outubro de 2008; R.05/Mat. nº 122.078, feito em 17 de outubro de 2008; R.06/Mat. nº 156.971, feito em 12 de março de 2009; R.06/Mat. nº 85.547, feito em 29 de outubro de 2009; R.06/Mat. nº 176.123, feito em 09 de abril de 2008; R.06/Mat. nº 172.290, feito em 24 de abril de 2008; R.04/Mat. nº 171.060, feito em 24 de abril de 2008; R.04/Mat. nº 176.124, feito em 10 de abril de 2008; R.12/Mat. nº 31.850, feito em 09 de abril de 2008; R.08/Mat. nº 169.265, feito em 09 de abril de 2008; R.17/Mat. nº 152.278, feito em 12 de setembro de 2008; R.04/Mat. nº 177.513, feito em 04 de março de 2009; e, R.05/Mat. nº 78.039, feito em 17 de outubro de 2008, todos deste Registro. - fusão – matrícula nº 178.894. **(Mat. nº 181.320)**.

Carla Sottano C. dos Santos
Substituta de Oficial

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2EY92-EQXPP-Z7KDU-6FNQU>



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br



Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

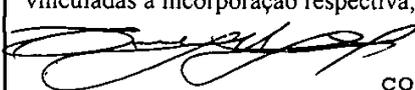
4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

matrícula	ficha
188.492	01 verso

R.01/ Data: 19/OUTUBRO/2012 PROT. 460.269
Por instrumento particular de 24 de novembro de 2011, com força de escritura pública, nos termos da Lei nº 4.380/64, com as alterações introduzidas pela Lei nº 5.049/66, **KINO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S/A.**, já qualificada, deu em hipoteca ao **BANCO BRADESCO S/A.**, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede no núcleo administrativo denominado Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, cidade de Osasco-SP, o imóvel desta matrícula, em construção, para garantia da dívida no valor de R\$21.600.000,00, destinado a construção do empreendimento imobiliário denominado SUBCONDOMÍNIO FL RESIDENCE, parte integrante do CONDOMÍNIO FL FARIA LIMA, que receberá os nºs 250 e 256 da Rua Elvira Ferraz, nas seguintes condições: Taxa de Juros: nominal: 9,56% a.a. e efetiva: 9,99% a.a.; data prevista para o término da obra: 24 de fevereiro de 2014; data de vencimento da dívida: 24 de agosto de 2014; data de vencimento da primeira prestação: 24 de setembro de 2014; forma e período de reajuste das prestações, acessórios e razão da progressão: a prestação contratual ou devida e acessórios, será reajustada mensalmente, na data do vencimento do encargo mensal, mediante a aplicação do mesmo índice utilizado para atualização do saldo devedor do contrato; e demais cláusulas e condições constantes do título. Fazem parte da presente garantia outros imóveis constantes do título.


Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

Av.02/ Data: 25/SETEMBRO/2013 PROT. 476.081
De averbação feita sob nº 18 na matrícula nº 181.320, em data de 25 de setembro de 2013, o empreendimento imobiliário denominado CONDOMÍNIO FL FARIA LIMA a ser construído no terreno situado na Rua Elvira Ferraz nºs 250 e 256, conforme memorial de incorporação registrado sob nº 02 na matrícula nº 178.894, mencionado na Av.02 da matrícula 181.320, foi submetido ao REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO, nos termos dos artigos 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64, alterada pela Lei nº 10.931/04, de forma que o patrimônio ora afetado não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora ou de outros patrimônios de afetação por ela constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva, observadas as demais restrições e disposições legais.


Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial
continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2EY92-EQXPP-Z7KDU-6FNQU>



Valide aqui
este documento



4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

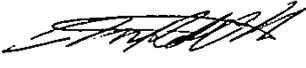
matrícula
188.492

ficha
02

CNS: 11.349-8

Matrícula nº 181.320 – Apartamento nº 51

Av.03/ Data: 10/MARÇO/2014 PROT. 483.403
Por instrumento particular de 26 de novembro de 2013, aditado em 07 de fevereiro de 2014, com força de escritura pública, nos termos da Lei nº 4.380/84, com as alterações introduzidas pela Lei nº 5.049/66, **KINO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S/A.**, na qualidade de devedora; e, o **BANCO BRADESCO S/A.**, na qualidade de credor, já qualificados, aditam o instrumento particular de 24 de novembro de 2011, registrado no R.01, para majorar o crédito originalmente concedido, no valor de R\$3.500.000,00, em face de que o valor total da dívida passa a ser de R\$25.100.000,00. Em virtude da reformulação do cronograma da obra, foi alterada: i) data prevista para término da obra: 24 de maio de 2014; ii) data de vencimento da dívida: 24 de novembro de 2014; iii) data de vencimento da primeira prestação: 24 de dezembro de 2014; e demais cláusulas e condições constantes do título. As partes sem a intenção de novar, ratificam todos os termos, cláusulas e condições constantes do contrato aditado. Protocolo nº 483.403 de 27/02/2014.


Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficiala

Av.04/ Data: 22/OUTUBRO/2014 PROT. 492.559
Verifica-se que tendo sido averbada a construção do “**CONDOMÍNIO FL FARIA LIMA**” e instituído o respectivo condomínio (Av.20 e R.22/Matrícula nº 181.320), esta ficha passa a constituir a matrícula nº 188.492, referindo-se ao APARTAMENTO nº 51, localizado no 5º pavimento do SUBCONDOMÍNIO FL RESIDENCE, integrante do referido condomínio, que recebeu os nºs 250 e 256 da Rua Elvira Ferraz, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, já concluído, nos termos do instrumento particular datado de 15 de outubro de 2014. Protocolo nº 492.559 de 23/09/2014.


Carla S. C. Santos
Substituta da Oficiala

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2EY92-EQXPP-Z7KDU-6FNQU>



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

matricula	ficha	CNS: 11.349-8
188.492	02 verso	

Av.05/	Data: 14/NOVEMBRO/2014	PROT. 494.940
<p>Verifica-se que o imóvel desta matrícula está cadastrado sob o contribuinte nº 299.051.0262-9 (maior área), conforme prova a Certidão de Dados Cadastrais expedida pela Prefeitura do Município de São Paulo. A presente é feita nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a" da Lei nº 6.015/73.</p> <p style="text-align: right;"><i>Augusto Guilherme Sottano C. dos Santos</i> Substituto da Oficial</p>		
Av.06/	Data: 18/MAIO/2015	PROT. 503.021
<p>Ficam cancelados o R.01 e a Av.03, referentes à hipoteca do imóvel desta matrícula, autorizado por BANCO BRADESCO S/A., já qualificado, por instrumento particular de 26 de janeiro de 2015. Protocolo nº 503.021 de 13/05/2015.</p> <p style="text-align: right;"><i>Carla S. C. Santos</i> Substituta da Oficial</p>		
R.07/	Data: 18/MAIO/2015	PROT. 503.023
<p>Por escritura de 18 de março de 2015, de notas do 14º Tabelião desta Capital, livro nº 4.288, fls. 343, KINO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S/A., já qualificada, representada por Margarete Eliana Albanit França, CPF/MF nº 143.900.738-18 e Alexandre Carvalho de Oliveira, CPF/MF nº 153.132.158-50, nos termos da procuração mencionada no título, <u>transmitiu por venda</u> a OU CHENG SU YUN, brasileira, empresária, RG nº 18.310.361-SSP/SP, CPF/MF nº 413.059.737-04, e seu marido com quem é casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, OU YAO TZOU, chinês, empresário, RNE nº W153775-3-CGPI/DIREX/DPF, CPF/MF nº 871.990.768-00, domiciliados nesta Capital, na Rua Mangabeiras, nº 135-A, bloco 2, ap. 16, Santa Cecília, <u>o imóvel desta matrícula</u> pelo valor de R\$874.585,00, em cumprimento ao contrato de compromisso de compra de unidade autônoma datado de 29 de junho de 2011, pelo valor de R\$742.521,84, quantia essa devidamente corrigida e acrescida de juros de acordo com as cláusulas de condições do referido contrato de compromisso de venda e compra, perfaz a quantia de R\$874.585,00. A alienante declarou que o imóvel está lançado no seu ativo circulante, nunca tendo constado do ativo permanente, e, em razão de explorar</p> <p style="text-align: center;">continua na ficha nº 03</p>		

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2EY92-EQXPP-Z7KDU-6FNQU>



Valide aqui este documento



4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS: 11.349-8

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

matrícula
188.492

ficha
03

exclusivamente atividade prevista na Legislação em vigor, deixou de apresentar a CND do INSS e a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União. Protocolo nº 503.023 de 13/05/2015.

Carla S. C. Santos
Substituta da Oficial

Av.08/

Data: 18/MAIO/2015

PROT. 503.023

Fica cancelada a **Av.02**, referente ao regime de patrimônio de afetação, em virtude da transmissão do imóvel desta matrícula, feita por escritura de 18 de março de 2015, referida no R.07. Protocolo nº 503.023 de 13/05/2015.

Carla S. C. Santos
Substituta da Oficial

Av.09/

Data: 26/JULHO/2019

Verifica-se que o imóvel desta matrícula está cadastrado sob o contribuinte nº **299.051.0320-1**, conforme prova a Certidão de Dados Cadastrais expedida pela Prefeitura do Município de São Paulo, por escritura de 16 de julho de 2019, referida no R.10. Protocolo nº 569.781 de 19/07/2019.

Selo Digital: 113498331000000014982619S.

Carla S. C. Santos
Oficial Substituta

R.10/

Data: 26/JULHO/2019

Por escritura de 16 de julho de 2019, de notas do 6º Ofício da cidade de Taguatinga Sul - DF, livro nº 1437-E, fls. 084/086, **OU CHENG SU YUN** e seu marido **OU YAO TZOU**, já qualificados, transmitiram por venda a **SIDNEY GONÇALVES**, brasileiro, maior, comerciante, RG nº 13.173.654-1-SSP/SP, CPF/MF nº 055.656.918-00, solteiro, domiciliado nesta Capital, na Rua Aimberê nº 909, ap. 181, Perdizes, o imóvel desta matrícula pelo valor de R\$1.000.000,00. Protocolo nº 569.781 de 19/07/2019.

Selo Digital: 113498321000000014982719S.

Carla S. C. Santos
Oficial Substituta

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2EY92-EQXPP-Z7KDU-6FNQU>



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

matrícula

188.492

ficha

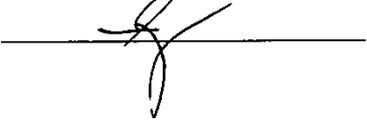
03

verso

CNS: 11.349-8

R.11/

Data: 27/DEZEMBRO/2021

Por instrumento particular de 06 de dezembro de 2021, com força de escritura pública, legalmente autorizado na forma prevista do artigo 38 da Lei nº 9.514/97 e dispositivos aplicáveis da Lei nº 10.931/04, **SIDNEY GONÇALVES**, solteiro, já qualificado, alienou fiduciariamente a ADEMICON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S/A., CNPJ nº 84.911.098/0001-29, NIRE 41300009287, com sede em Curitiba-PR, na Avenida Sete de Setembro nº 5870, Seminário, o imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$793.348,74, decorrente de consórcio de imóvel administrado pela credora, adiante especificada: (i) Grupo 590 / Cota 1325 (contemplada), com saldo devedor de R\$143.939,43, pagável em 197 parcelas; (ii) Grupo 640 / Cota 1246 (contemplada), com saldo devedor de R\$85.514,14, pagável em 209 parcelas; (iii) Grupo 700 / Cota 820 (contemplada), com saldo devedor de R\$71.154,93, pagável em 228 parcelas; (iv) Grupo 640 / Cota 028 (não contemplada) com saldo devedor de R\$246.370,12, pagável em 238 parcelas; e, (v) Grupo 640 / Cota 091 (não contemplada), com saldo devedor de R\$246.370,12, pagável em 238 parcelas. Data de vencimento da próxima parcela de cada grupo / cota: 15 de dezembro de 2021. Prazo de carência: 60 dias, conforme previsto no § 2º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97; e demais cláusulas e condições constantes do título. Protocolo nº 614.792 de 10/12/2021. Selo Digital: 113498321000000056988721T.  Paulo Shigueru Itokazu, oficial substituto.

Av.12/

Data: 27/DEZEMBRO/2021

Verifica-se que a garantia da alienação fiduciária registrada sob o nº 11 está sujeita às restrições enumeradas nos incisos II a IV do §5º do artigo 5º, previstas na Lei nº 11.795 de 08 de outubro de 2008, ou seja: a) não responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; b) não compõe o elenco de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; e, c) não pode ser dado em garantia de débito da administradora. A presente averbação é feita em conformidade com o §7º do artigo 5º da Lei nº 11.795/2008, por instrumento particular de 06 de dezembro de 2021, referido no R.11. Protocolo nº 614.792 de 10/12/2021. Selo

continua na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2EY92-EQXPP-Z7KDU-6FNQU>



Valide aqui este documento



4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS: 11.349-8

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

CNM 113498.2.0188492-60

matrícula
188.492

ficha
04

Digital: 1134983E10000000569888213.
Itokazu, oficial substituto.

Paulo Shiguera

Av.13/

Data: 30/AGOSTO/2024

Por instrumento particular de 16 de agosto de 2024, subscrito pela credora fiduciária **ADEMICON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S/A.**, à vista da notificação feita ao devedor fiduciante **SIDNEY GONÇALVES**, já qualificado, e da certidão de decurso de prazo sem purgação da mora, arquivada junto ao processo de intimação autuado sob o nº 3.050, neste Registro, procede-se a averbação da consolidação da propriedade do imóvel desta matrícula, em nome do credor fiduciário **ADEMICON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S/A.**, CNPJ nº 84.911.098/0001-29, NIRE 41300009287, com sede em Curitiba-PR, na Avenida Sete de Setembro nº 5870, Batel, pelo valor de R\$530.760,78. A presente é feita nos termos do artigo 26, e parágrafos, da Lei nº 9.514/97. (Valor para recolhimento do ITBI: R\$1.132.000,00). Protocolo nº 659.749 de 19/03/2024.

Selo Digital: 113498331000000108731324B.
Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2EY92-EQXPP-Z7KDU-6FNQU>



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

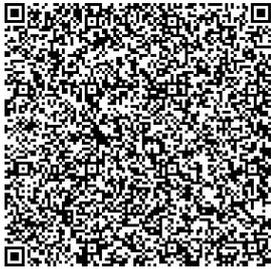


4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

CERTIFICA a pedido de pessoa interessada, que conforme buscas realizadas até 30/08/2024, a presente certidão de Inteiro Teor é extraída nos termos do art. 19 da Lei 6.015/73, do imóvel da matrícula nº 188.492, a qual noticia integralmente as ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E CITAÇÕES DE AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS existentes, servindo ainda, como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA, caso o registro anterior e/ou a matrícula tenha sido aberta há mais de 20 anos (Provimento 20/93 da CGJSP), abrangendo integralmente mencionado período. Para fins de lavratura de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 60, "c"), a partir de sua data de emissão.

CERTIFICA mais e finalmente, que a mesma foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade, podendo ser obtido relatório de conformidade da assinatura através do site <https://validar.iti.gov.br>.

O referido é verdade e dá fé. São Paulo, 02 de setembro de 2024.

EMOLUMENTOS	R\$	42,22	Selo Digital: 1134983C30000001088135240 https://selodigital.tjsp.jus.br 
ESTADO	R\$	12,00	
SEC. DA FAZ	R\$	8,21	
REG. CIVIL	R\$	2,22	
TRIB. JUSTIÇA	R\$	2,90	
IMP. MUNICIPAL	R\$	0,86	
MIN. PÚBLICO	R\$	2,03	
TOTAL	R\$	70,44	
PROTOCOLO Nº 659749			

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2EY92-EQXPP-Z7KDU-6FNQU>



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado