Valide aqui
este documento

República Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Sérgio Jacomino - Oficial
C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72
Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-050 - Tel.: 3218-0526
www.quinto.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo
CNS-CNJ 11.357-1

Matrícula	Ficha
106.654	01

São Paulo, **27 de julho de 2020**

IMÓVEL: Apartamento n. 311, localizado no 3.º pavimento do CONDOMÍNIO MOVVA SP, situado na avenida Casper Líbero, n. 501, no 5.º Subdistrito - Santa Efigênia, com a área privativa de 25,490m², a área comum de 9,329m², perfazendo a área total de 34,819m², correspondendo à fração ideal de 0,0038300.

CONTRIBUINTE: 001.019.0085-6 (área maior).

PROPRIETÁRIA: APOLO 11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ 17.908.657/0001-54, com sede nesta Capital, na avenida Angélica, n. 2.346, conjunto n. 84, parte, 8.º andar.

REGISTRO ANTERIOR: R. 11 de 06/04/2016 e R. 86 de 27/07/2020 (instituição e especificação de condomínio), ambos da matrícula n. 47.011, deste Registro de Imóveis.
Selo n. 113571311BN000218955QQ20E

VERÔNICA APARECIDA DA SILVA LOPES
Escrevente Autorizada

Av. 01 / 106.654 *remissão*
Em 27 de julho de 2020 - Prot. 340.056 (17/06/2020)
Selo n. 113571331HV000218957FQ20X

A) Conforme R. 13, feito aos 18/08/2017, da matrícula n. 47.011, a proprietária e incorporadora, **APOLO 11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, submeteu o empreendimento do imóvel objeto desta matrícula ao regime de afetação, nos termos do artigo 31-A da Lei n. 4.591/64.

B) Conforme R. 15 da matrícula n. 47.011, o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com outras 235 unidades autônomas do Condomínio MOVVA SP, nos termos do instrumento particular datado de 21 de agosto de 2018, encontra-se hipotecado ao **BANCO BRADESCO S/A**, CNPJ 60.746.948/0001-12, com sede em Osasco, neste Estado, na Cidade de Deus, s/n., Vila Yara, para garantia do crédito aberto no valor de R$ 19.201.453,05.

VERÔNICA APARECIDA DA SILVA LOPES
Escrevente Autorizada

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UMZGG-TVYXN-9KS5E-43NVX

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Código Segurança: cc057265-4321-4a50-b53c-b043210e91cc

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UMZGG-TVYXN-9KS5E-43NVX

Matrícula **106.654** | Ficha **01** Verso

Av. 02 / 106.654 *cancelamento da remissão*
Em 20 de novembro de 2020 - Prot. 343.841 (13/10/2020)
Selo n. 113571331JX000254573TV20C

Pelo instrumento particular datado de 25 de agosto de 2020, procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula foi desligado da hipoteca registrada sob n. 15 na matrícula n. 47.011, conforme Av. 153, feita hoje, na referida matrícula, ficando, em consequência, cancelada a remissão objeto da Av. 01, letra B, da presente.

VERÔNICA APARECIDA DA SILVA LOPES
Escrevente Autorizada

R. 03 / 106.654 *compra e venda*
Em 26 de fevereiro de 2021 - Prot. 348.040 (11/02/2021)
Selo n. 113571321NO000285152VO21U

Pela escritura de 14 de dezembro de 2020, lavrada pelo 15.º Tabelião de Notas desta Capital, no livro n. 3.117, folhas n. 347/360, a proprietária, **APOLO 11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, transmitiu, por venda feita, a **JULIANO ZACHARIAS GANEM**, brasileiro, divorciado, empresário, RG 32.493.735-SSP/SP, CPF 320.895.868-42, residente e domiciliado nesta Capital, na rua Padre João Gonçalves, n. 100, Pinheiros, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R$ 184.678,49, em cumprimento ao instrumento particular de compromisso de compra e venda, não registrado e informado no título, em favor de ALINE MENDES DA SILVA, brasileira, divorciada, professora, RG 36.094.443-7- SSP/SP, CPF 310.790.968-84, residente e domiciliada em Embu das Artes, neste Estado, na rua Triângulo Astral, n. 142, casa n. 01, Jardim do Colégio, a qual cedeu seus direitos e obrigações decorrentes do compromisso de compra e venda ao adquirente, pelo preço de R$ 42.037,41. O valor da compra e venda, devidamente atualizado, será satisfeito do seguinte modo: R$ 14.292,04 pagos anteriormente; e R$ 173.945,16, conforme alienação fiduciária abaixo. Base de cálculo do ITBI: R$ 230.274,61.

MANUELA MOREIRA MENEGHETTI DE LIMA
Escrevente Autorizada

(continua na ficha 02)

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

República Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Sérgio Jacomino - Oficial
C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72
Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-050 - Tel.: 3218-0526
www.quinto.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo
CNS-CNJ 11.357-1

Matrícula	Ficha
106.654	02

São Paulo, **26 de fevereiro de 2021**

R. 04 / 106.654 *alienação fiduciária*
Em 26 de fevereiro de 2021 - Prot. 348.040 (11/02/2021)
Selo n. 113571321SN000285153VW213

Pela mesma escritura mencionada no R. 03, o proprietário, **JULIANO ZACHARIAS GANEM**, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, transferindo sua propriedade resolúvel à **APOLO 11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, para garantia da dívida de R$ 173.945,16, cujo valor com juros é de R$ 184.859,28, que será pago da seguinte forma: através de 12 prestações mensais e sucessivas no valor de R$ 15.404,94 cada uma, já acrescidas de juros de 12% ao ano, calculados a partir de 01/12/2020 pelo sistema Price de Amortização, vencendo-se a primeira em 01/01/2021, com prazo de carência de 30 dias para intimação em caso de inadimplência. Avaliação do imóvel: R$ 230.274,61. As demais cláusulas e condições pactuadas pelos contratantes constam da aludida escritura.

MANUELA MOREIRA MENEGHETTI DE LIMA
Escrevente Autorizada

Av. 05 / 106.654 *cancelamento da remissão*
Em 26 de fevereiro de 2021 - Prot. 348.040 (11/02/2021)
Selo n. 113571331WA000285154FG21H

Pela mesma escritura mencionada no R. 03, procedo à presente averbação para constar a extinção do patrimônio de afetação em relação ao imóvel objeto desta matrícula, nos termos do art. 31-E, inciso I, da Lei n. 10.931/2004, conforme Av. 355, feita hoje, na matrícula 47.011, desta Serventia, ficando, em consequência, cancelada a remissão objeto da Av. 1, letra A, da presente.

MANUELA MOREIRA MENEGHETTI DE LIMA
Escrevente Autorizada

Av. 06 / 106.654 *cancelamento da alienação fiduciária*
Em 11 de junho de 2024 - Prot. 396.781 (04/06/2024)
Selo n. 113571331YA000656927GR241

Pelo instrumento particular datado de 11 de abril de 2024, procedo à presente averbação para constar o cancelamento da alienação fiduciária registrada sob n. 04 nesta matrícula,

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UMZGG-TVYXN-9KS5E-43NVX

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Código Segurança: cc057265-4321-4a50-b53c-b043210e91cc

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UMZGG-TVYXN-9KS5E-43NVX

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

CNM: 113571.2.0106654-79

Matrícula **106.654** | Ficha **02** Verso

em razão da autorização dada pelo credor fiduciário **APOLO-11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificado.

ISABELLA HABE
Escrevente Autorizada

Av. 07 / 106.654 *alteração do cadastro municipal*
Em 11 de junho de 2024 - Prot. 396.464 (27/05/2024)
Selo n. 113571331RL000656929DW24T

Pelo instrumento particular datado de 18 de abril de 2024 e certidão de dados cadastrais do imóvel - IPTU 2024, expedida aos 24/05/2024, pela Prefeitura do Município de São Paulo, procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula passou a ser cadastrado sob o n. do contribuinte: **001.019.0440-1**.

ISABELLA HABE
Escrevente Autorizada

R. 08 / 106.654 *compra e venda*
Em 11 de junho de 2024 - Prot. 396.464 (27/05/2024)
Selo n. 113571321DR000656930RO241

Pelo mesmo instrumento particular mencionado na Av. 07, o proprietário, **JULIANO ZACHARIAS GANEM**, administrador, e-mail: empreiterajzg@hotmail.com, filho de Maria Ruth Zacharias Ganem e Ivan Emanuel Ganem, residente e domiciliado nesta Capital, na avenida Cásper Líbero, n. 501, apartamento n. 311, Centro, já qualificado, transmitiu, por venda feita, a **FABIANA ZACHARIAS GANEM**, brasileira, solteira, maior, administradora, RG 33.021.372-6-SSP/SP, CPF 393.931.638-55, e-mail: julianozacharias@hotmail.com, filha de Maria Ruth Zacharias Ganem e Ivan Emanuel Ganem, residente e domiciliada nesta Capital, na rua Cônego Eugênio Leite, n. 632, apartamento n. 12, Pinheiros, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R$ 350.000,00, satisfeito do seguinte modo: R$ 100.000,00 com recursos próprios; e R$ 250.000,00 financiados pelo BANCO INTER S/A, no âmbito do SFH. Valor venal de referência: R$ 211.008,00.

ISABELLA HABE
Escrevente Autorizada

(continua na ficha 03)

Valide aqui
este documento

República Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Sérgio Jacomino - Oficial
C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72
Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-050 - Tel.: 3218-0526
www.quinto.com.br

CNM: 113571.2.0106654-79

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo
CNS-CNJ 11.357-1

Matrícula	Ficha
106.654	03

São Paulo, **11 de junho de 2024**

R. 09 / 106.654 *alienação fiduciária*
Em 11 de junho de 2024 - Prot. 396.464 (27/05/2024)
Selo n. 113571321NY000656931FB24A

Pelo mesmo instrumento particular (contrato n. 0202423601) mencionado na Av. 07, a proprietária, **FABIANA ZACHARIAS GANEM**, já qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, transferindo sua propriedade resolúvel ao **BANCO INTER S/A**, CNPJ 00.416.968/0001-01, com sede em Belo Horizonte, Estado da Minas Gerais, na avenida Barbacena, n. 1.219, Santo Agostinho, para garantia da dívida de R$ 250.000,00, que juntamente com R$ 3.500,00 referente à tarifa de cadastro; R$ 500,00 referente à tarifa de avaliação de bens recebidos em garantia; R$ 3.750,00 referente às despesas com registro do contrato; e R$ 7.500,00 referente às despesas com o pagamento de ITBI, perfaz o total de R$ 265.250,00, que será paga no prazo de 360 meses, em prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 25/05/2024, com prazo de carência de 30 dias para intimação em caso de inadimplência. Juros: às taxas (pós-fixada) efetiva de 9,38% ao ano, equivalente a 0,75% ao mês e nominal de 9,00% ao ano, equivalente a 0,75% ao mês. Avaliação do imóvel: R$ 300.000,00. As demais cláusulas e condições pactuadas pelos contratantes constam do instrumento arquivado eletronicamente neste Registro.

ISABELLA HABE
Escrevente Autorizada

Av. 10 / 106.654 *consolidação da propriedade*
Em 16 de dezembro de 2025 - Prot. 415.522 (05/08/2025)
Selo n. 113571331VT000832692LQ25Y

Atendendo ao requerimento datado de 22 de agosto de 2025, firmado pelo credor fiduciário **BANCO INTER S/A**, já qualificado, e à vista da regular notificação feita à devedora fiduciante, **FABIANA ZACHARIAS GANEM**, já qualificada, da certidão do decurso do prazo sem purgação da mora, devidamente arquivada junto ao processo de intimação, neste Registro de Imóveis e do requerimento datado de 01/12/2025, firmado pelo credor fiduciário **BANCO INTER S/A**, já qualificado, procedo à averbação da consolidação da propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome do credor fiduciário **BANCO INTER S/A**, já qualificado, em virtude de ter decorrido o prazo sem que a devedora fiduciante tenha efetuado o pagamento das prestações e demais encargos em atraso. Recolhido o imposto de transmissão devido em 17/11/2025, dá-se à presente,

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UMZGG-TVYXN-9KS5E-43NVX

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Código Segurança: cc057265-4321-4a50-b53c-b043210e91cc

Valide aqui
este documento

CNM: 113571.2.0106654-79

Matrícula **106.654** | Ficha **03** Verso

para efeitos fiscais, o valor de R$ 300.000,00. Valor venal de referência: R$ 219.139,00.

ALESSANDRA SOUZA DA SILVA
Escrevente Autorizada

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UMZGG-TVYXN-9KS5E-43NVX

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CERTIFICA que presente é cópia autêntica da matrícula a que se refere e foi extraída nos termos do parágrafo 1º do art. 19 da Lei 6.015/73.
O 25º Subdistrito - Pari pertence ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 01/01/1972 até a presente data, tendo pertencido anteriormente aos 15º e 3º Registros.
O 5º Subdistrito - Santa Efigênia pertence ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 21/11/1942 até a presente data, tendo pertencido anteriormente aos 8º, 2º e 3º Registro. O 7º Subdistrito - Consolação pertence ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 26/12/1927 à 09/08/1931 passando novamente a pertencer ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 02/03/1932 até a presente data, tendo pertencido anteriormente a esses dois períodos ao 4º Registro de Imóveis.
CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP - Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2 de 24 de agosto de 2001, devendo se conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.
CNM: 113571.2.0106654-79

São Paulo, 17 de dezembro de 2025.

Emitido por: Julia

AO OFICIAL	R$:	44,20
AO ESTADO	R$:	12,56
À SEC. FAZENDA	R$:	8,60
AO SINOREG	R$:	2,33
AO TR. JUSTIÇA	R$:	3,03
AO MUNICÍPIO	R$:	0,90
AO MP	R$:	2,12
TOTAL	R$:	73,74

PROTOCOLO: 415522

Cod. Seg.: cc057265-4321-4a50-b53c-b043210e91cc

o selo digital abaixo poderá ser consultado no site:
https://selodigital.tjsp.jus.br/

1135713C3XI000832693ES25M

A presente certidão reflete a situação jurídica do imóvel desta matrícula até o dia útil anterior. Esta certidão tem plena validade em todo o território nacional, a qualquer tempo, sendo que, na hipótese de utilização para lavratura de escritura o prazo de validade é de 30 (trinta) dias (Decreto 93.240/86, art. 1º, IV)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UMZGG-TVYXN-9KS5E-43NVX

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar