

# REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA  
OFICIAL

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.057-6

MATRÍCULA

181.226

FICHA

001

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 16 de junho de 2015.

**IMÓVEL:** **ESCRITÓRIO n.º 413** localizado no 4º pavimento, do empreendimento denominado **“EDIFÍCIO ALPHA PREMIUM – RIO NEGRO BUSINESS CENTER”**, situado na Alameda Rio Negro, n.º 967, esquina com a Calçada das Margaridas, s/n.º e esquina com a Calçada dos Lírios, n.º 173, do empreendimento denominado **“Alphaville – Centro Industrial e Empresarial”**, no **“Bairro Alphaville”**, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa de 43,33m<sup>2</sup>, a área comum (divisão não proporcional) de garagem de 9,90m<sup>2</sup>, correspondente ao direito de uso de 01 vaga na garagem coletiva dos subsolos, área de uso comum de 27,55m<sup>2</sup>, totalizando a área total real de 80,78m<sup>2</sup>, cabendo a fração ideal de 0,2777% no terreno do condomínio.

**INSCRIÇÃO CADASTRAL:** n.º 24453.64.05.0111.00.000.1 (em área maior).

**PROPRIETÁRIA DO DOMÍNIO DIRETO:** **UNIÃO FEDERAL.**

**PROPRIETÁRIA DO DOMÍNIO ÚTIL:** **ESSER BRUXELAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na Rua Haddock Lobo, n.º 1307, 14º andar, Bairro Jardins, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF. sob n.º 11.161.943/0001-12.

**REGISTROS ANTERIORES:** R.02, feito em 11/11/2011, nas matrículas n.ºs 156.046 e 156.047, e matrícula n.º 156.370, de 22/11/2011 (estando a **Instituição e Especificação de Condomínio, registrada sob o n.º 15, em 29/05/2015, na matrícula n.º 156.370**), deste Registro de Imóveis.

O Escrevente Autorizado,

*Luiz Antonio de Freitas Bassan*  
Substituto

Av.01/181.226, em 16 de junho de 2015.

Procede-se a presente averbação de transporte, para constar que, **a)** à vista do R.05, feito em 20/07/2012, na matrícula n.º 156.370, deste Registro de Imóveis, para constar que, conforme Instrumento Particular de Abertura de Crédito n.º 89323, firmado no Município e Comarca de São Paulo, Capital, aos 22 de junho de 2012, a proprietária, a empresa/fiduciante **ESSER BRUXELAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **deu em ALIENACÃO FIDUCIÁRIA**, na forma estabelecida pelo artigo 22 da Lei Federal n.º 9.514 de 20/11/1997 em favor do credor **BANCO SOFISA S/A**, com sede na Alameda Santos, n.º 1.496, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF. sob n.º 60.889.128/0001-80, **o domínio útil do imóvel matriculado**, para garantia do crédito concedido pelo credor à empresa/devedora **ESSER HOLDING LTDA**, com sede na Rua Haddock Lobo, n.º 1.307, 14º andar, Bairro Bela Vista, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF. sob n.º 09.721.814/0001-90, até o limite de R\$30.000.000,00, que

(Continua no verso)



MATRÍCULA

181.226

FICHA

001

VERSO

se destina à construção do empreendimento denominado "**EDIFÍCIO ALPHA PREMIUM - RIO NEGRO BUSINESS CENTER**", perfeitamente descrito e caracterizado na incorporação de condomínio registrada sob nº. 04 nesta, que será executada de acordo com o projeto, plantas, especificações, cronograma físico-financeiro e memorial descritivo que fazem parte integrante do referido empreendimento. A referida importância será liberada na forma constante do título.

**Encargos Financeiros** – Os Encargos são Flutuantes calculados mediante a aplicação do percentual de 100% do CDI – CETIP acrescida da taxa de juros efetiva ao mês de 0,50% - taxa de juros efetiva ao ano de 6,17%, calculados conforme cláusula 7 do título, que incidirão da seguinte forma: a) os encargos financeiros incidirão sobre o saldo devedor em aberto (desde a data de liberação da primeira parcela); b) pagamento dos encargos – dia 30 de cada mês; c) IOF – conforme legislação em vigor; Valor da Tarifa de abertura de crédito: 1) no ato R\$2.000,00; 2) na liberação de cada uma das parcelas – R\$150,00; d) Taxa de Antecipação de Liberação da Parcela – R\$150,00, incidente sobre o valor liberado antecipadamente, quando constatado que a obra encontra-se adiantada; e) Taxa de Fiscalização e Medições da Obra – R\$2.300,00; f) Prazos máximos: 1) data prevista para o término das obras – 29/05/2015; 2) data de vencimento do contrato – 44 (quarenta e quatro) meses, a contar da data da obtenção do registro da alienação fiduciária; g) O saldo devedor total do contrato (compreendido como encargos financeiros, encargos de mora, tarifa, taxas e demais despesas não pagas) deverão ser pagos, pela Devedora mensalmente, em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis. O valor do principal deverá ser pago na data de vencimento do contrato, observadas as demais disposições constante do título. Do título, constam outros termos, cláusulas, e condições. Para os fins previstos no parágrafo 2º do artigo 26 da Lei nº. 9.514/97 consta que o prazo de carência para efeito de intimação da devedora fiduciante será no dia subsequente da ocorrência ao não pagamento conforme prevê o item 13.1.10 do presente instrumento; e, para fins do leilão extrajudicial, o valor do imóvel é de R\$29.000.000,00. Do título consta que a Devedora emitiu uma Nota Promissória/Aval no valor de R\$30.000.000,00 em favor do Credor, devidamente avalizada pelos devedores solidários. Comparecem no título como devedores solidários/avalistas, **Allain Korall Horn**, brasileiro, sócio diretor, RG. nº 30.164.142-0, CPF/MF. nº 022.758.048-62, e sua mulher **Monica Ehrlich Horn**, brasileira, jornalista, RG. nº 35.203.164-5-SSP/SP, CPF/MF. nº 297.584.518-98, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Dr. Basílio Machado, nº 60, apto. nº 71, no Município e Comarca de São Paulo, Capital; e, **Raphael Korall Horn**, brasileiro, sócio diretor, RG. nº 16.773.483-0, CPF/MF. nº 022.758.028-19, casado sob o regime da separação total de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, conforme pacto antenupcial registrado no Livro 03 – Registro Auxiliar sob nº 6.415, no 13º Oficial de Registro de Imóveis do Município e Comarca de São Paulo, Capital, com **DANIELLA SIMANTOB HORN**, brasileira, nutricionista, RG. nº 28.955.755-0-SSP/SP, CPF/MF.

(Continua na ficha 002)



# REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA  
OFICIAL

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA 12 057-6

MATRÍCULA  
181.226

FICHA  
002

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 16 de junho de 2015.

nº 293.669.988-60, residente e domiciliado na Rua José Maria Lisboa, nº 973, apto. nº 131, no Município e Comarca de São Paulo, Capital. A empresa/fiduciante apresentou a Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros - CND do INSS; e, a Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais, Administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, e da Dívida Ativa da União, Administrada pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, as quais foram arquivadas nesta Serventia. (Pasta nº. 02, sob nº. de ordem 549); e, **b**) à vista da alínea "b", da Av.13, feita em 29/05/2015, na matrícula nº 156.370, deste Registro de Imóveis, para constar que, o domínio útil do imóvel matriculado, está cadastrado em área maior, na Secretaria do Patrimônio da União, Superintendência do Patrimônio da União - São Paulo, sob o Rip nº 6213.0117692-35, nos termos da Certidão de Inteiro Teor do Imóvel, e da Certidão de Situação de Aforamento e Ocupação, expedidas aos 25 de maio de 2015.

Luiz Antonio de Freitas Bassan  
Substituto

O Escrevente Autorizado, \_\_\_\_\_

Av.02/181.226, em 16 de junho de 2015.

A presente matrícula foi aberta nos termos do Requerimento, firmado no Município e Comarca de São Paulo, Capital, em 01 de junho de 2015, conforme o disposto no item 54, alínea "c" do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Luiz Antonio de Freitas Bassan  
Substituto

O Escrevente Autorizado, \_\_\_\_\_

Protocolo microfilme nº 391.572

Rolo 6.733

Av.03/181.226, em 15 de abril de 2016.

Procede-se a presente averbação de transporte à vista da Av.39, feita em 15/04/2016, na matrícula nº 156.370, deste Registro de Imóveis, para constar que da alienação fiduciária consubstanciada no registro nº 05, da citada matrícula, desta Serventia, **foi desligado o domínio útil do imóvel matriculado**, ficando conseqüentemente, sem efeito a alínea "a" da Av.01 desta.

O Escrevente Autorizado, \_\_\_\_\_  
Isabela Frias Santana de Melo  
Escrevente Autorizada

R.04/181.226, em 15 de abril de 2016.

Pela escritura lavrada aos 31 de março de 2016, no 22º Tabelião de Notas do Município e Comarca de São Paulo, Capital, livro nº. 4.398, página nº. 177, a proprietária, **ESSER BRUXELAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, deu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, na forma estabelecida pelo artigo 22 da Lei Federal nº 9.514 de 20/11/1.997, em favor do **BANCO SOFISA S/A**, ambos já qualificados, **o domínio útil do imóvel matriculado** (incluindo os imóveis

(Continua no verso)

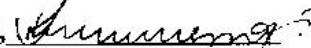


MATRÍCULA  
181.226

FICHA  
002

VERSO

matriculados sob nºs 181.137, 181.149, 181.155, 181.158, 181.160, 181.164, 181.165, 181.167, 181.176, 181.204, 181.205, 181.206, 181.207, 181.208, 181.214, 181.228, 181.231, 181.238, 181.239, 181.240, 181.246, 181.263, 181.273, 181.274, 181.275, 181.291, 181.307, 181.308, 181.309, 181.313, 181.318, 181.319, 181.320, 181.324, 181.325, e, 181.327, todas deste Registro de Imóveis), com todas acessões, melhoramentos, construções, instalações que lhe forem acrescidos, para garantia do crédito no valor de R\$9.500.000,00, decorrente da Cédula de Crédito Bancário nº 91625, com as seguintes características: (i) Valor: R\$9.500.000,00; (ii) Forma de Pagamento: 36 (trinta e seis) parcelas, sendo a 1ª parcela com vencimento em 02/05/2.016, e a última parcela 36ª vencimento em 30/04/2.019; (iii) Encargos/Juros Remuneratórios: a) taxa de juros efetiva de 6,1678% ao ano (base 360 dias), equivalentes à taxa efetiva de 0,5000% ao mês (base 30 dias), b) Custo Efetivo Total – CET 7,4802% a.a., 0,6029% a.m.; (iv) 100% Taxa Média diária do CDI – Certificado de Depósito Interfinanceiro – Taxa Média – CDI Over Extragrupo DI – CETIP (“CDI”), capitalizada diariamente, com base em um ano de 360 dias; (v) Prazo 1125 dias; de responsabilidade da devedora, a empresa **ESSER HOLDING LTDA**, já qualificada; e, figurando como devedores solidários, **Alain Korall Horn**, e sua mulher **Monica Ehrlich Horn**; e, **Raphael Korall Horn**, casado com **DANIELLA SIMANTOB HORN**, todos já qualificados. Do título, constam outros termos, cláusulas, e condições. Para os fins previstos no parágrafo 2º do artigo 26 da Lei nº. 9.514/97, ficou estabelecido o prazo de 1 dia para a intimação da devedora fiduciante; e, para fins do leilão extrajudicial, o valor do imóvel é de R\$307.154,13.

O Escrevente Autorizado, 


Protocolo microfilme nº 407.025

Isabela Frias Santana de Melo  
Escrevente Autorizada

Rolo 6.936

Av.05/181.226, em 20 de outubro de 2.017.

Pela escritura lavrada aos 23 de maio de 2017, livro nº 4483, fls. 321 e ato retificatório lavrado aos 11 de julho de 2017, livro nº 4496, fls. 287, ambos no 22º Tabelião de Notas do Município e Comarca de São Paulo, Capital, o credor fiduciário, **BANCO SOFISA S/A**, já qualificado, autorizou nos termos do artigo 25 da Lei Federal nº 9.514/97, o **cancelamento** da propriedade fiduciária, constituída pelo registro nº. 04 desta, que garantia a dívida no valor de R\$9.500.000,00 (estando incluso outros imóveis), em virtude da quitação dada a sua devedora/fiduciante.

O Escrevente Autorizado, 

Isabela Frias Santana de Melo  
Escrevente Autorizada

Av.06/181.226, em 20 de outubro de 2.017.

Pela escritura mencionada na Av.05 desta, e Certidão de Autorização para Transferência – CAT nº 002922532-90, datada de 23 de maio de 2017, expedida pela  
(Continua na ficha 003)

# REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA  
OFICIAL


CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12 057-6

MATRÍCULA  
181.226

FICHA  
003

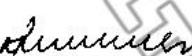
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL  
Barueri, 20 de outubro de 2017.

Secretaria do Patrimônio da União, Superintendência do Patrimônio da União - São Paulo, procede-se esta averbação, para constar que o domínio útil do imóvel matriculado é cadastrado na referida Superintendência, sob o RIP. nº 6213.0120008-57.

O Escrevente Autorizado,  *Isabela Frias Santana de Melo*  
Escrevente Autorizada

R.07/181.226, em 20 de outubro de 2017.

Pela escritura e ato retificatório mencionados na Av.05 desta, a proprietária, **ESSER BRUXELAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, transmitiu à título de **DAÇÃO EM PAGAMENTO o domínio útil do imóvel matriculado**, pelo valor de R\$378.213,32, ao **BANCO SOFISA S/A**, já qualificado. A presente transmissão, foi autorizada pela Secretaria do Patrimônio da União, Superintendência do Patrimônio da União - São Paulo, através da Certidão de Autorização para Transferência - CAT nº 002922532-90, datada de 23 de maio de 2017.

O Escrevente Autorizado,  *Isabela Frias Santana de Melo*  
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 436.276

Rolo 7.313