

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

CNM: 111278.2.0074994-30

16.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

74.994

ficha

1

São Paulo, 23 de novembro de 1.988

IMÓVEL:- UM PRÉDIO, à Rua Professor Belford Roxo, nº 44, com a área construída de .226,15m², no 31º subdistrito-Pirituba, e seu terreno correspondente a parte dos lotes 16 e 17 da quadra 16, do Jardim São José, que assim se descreve, caracteriza e confronta: Inicia-se junto as divisas do prédio nº 52, e segue na distância de 5,00m, acompanhando o alinhamento da Rua Professor Belford Roxo; aí vira à esquerda e segue na distância de 20,25m, defletindo à direita na distância de 13,50m, confinando nestes dois segmentos, com o prédio nº 40 da mesma via, virando novamente à esquerda, na distância de 9,25m, confinando com o prédio nº 50 da Rua Ministro Pires de Albuquerque, formando estas tres últimas medidas, o lado direito da frente aos fundos, de quem da Rua Professor Belford Roxo olha para o imóvel; defletindo novamente à esquerda, na distância de 21,75m, confinando com os prédios nºs 415 e 405 da Avenida Benedito de Andrade, formando esta medida os fundos do imóvel; finalmente vira à esquerda, até o ponto de partida, na distância de 30,25m, confinando com o prédio nº 52 da Rua Professor Belford Roxo, formando o lado esquerdo, sentido indicado, encerrando a área total de --- 311,70m².-

PROPRIETÁRIOS:- MIKHAEL FADLALLAH BOU ANNI, que também assina MIKHAEL FADLALLAH BOUANNI; MICHAEL FLADLALAH BON ANNI; MICHAEL FLADALAH BOU ANNI; MICHAEL FLADLALAH BON ANNIE, libanês, proprietário, portador da Cédula de Identidade para Estrangeiro RNE nº W-255645-0 Carteira nº 0849519/SE/DPMFA e CIC nº 098.677.678-53 e sua mulher MAFALDA JACOB BOU ANNI, brasileira, comerciante, RG. nº 3.750.863-SP e CIC número 129.889.918-47, residentes e domiciliados à Rua Professor Belford Roxo nº 44- Jardim São José, nesta Capital

CONTRIBUINTE:- 077.041.0029-7

REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula nº 46.905, deste.

A OFICIAL,

Janda Senna L. Luy

R-1/ 74.994 .- Pelo Formal de Partilha, datado de 29 de setembro de 1988, extraído dos autos de arrolamento (processo nº 1.356/88) dos bens deixados por falecimento do proprietário MIKHAEL FADLALLAH BOU ANNI, que também assinava MIKHAEL FADLALLAH BOUANNI; MICHAEL FLADLALAH BON ANNI; MICHAEL FLADLALAH BON ANNI; MICHAEL FLADLALAH BON ANNIE, passado pelo MM. Juiz de Direito da 1ª. Vara da Família e das Sucessões do Foro Regional IV da Lapa, desta Capital (sentença de 31 de agosto de 1988) o imóvel foi transmitido ao herdeiro: FERISJORGE BOU ANNI, brasileiro, solteiro, maior, arquiteto, RG. nº 10.134.589-SP e CIC nº 007.235.358-92, residente e domiciliado à Rua Professor Belford Roxo nº 44- Jardim São José, nesta Capital.- Valor Cz\$899.901,50.- São Paulo, 23 de no-

(continua no verso)



CNM: 111278.2.0074994-30

matrícula

74.994

ficha

1

verso

de novembro de 1.988.- O escrevente autorizado, -----

Bernardino M

R-2/74.994.- Pela Carta de Adjudicação datada de 29 de - -
 julho de 1.993, extraída dos autos de arrolamento (proces-
so número 891/93) dos bens deixados por falecimento do - -
 proprietário FERIS JORGE BOU ANNI, passada pelo MM. Juiz de
 Direito da 2a. Vara da Família e das Sucessões do Foro - -
 Regional IV da Lapa, desta Capital, (sentença de 30 de - -
 junho de 1.993) homologada a desistência do prazo recursal
 em 13 de julho de 1.993, o imóvel foi adjudicado à herdeira
 MAFALDA JACOB BOU ANNI, brasileira, viúva, comerciante, RG.
 número 3.750.863, inscrita no CPF sob número - - - - -
 129.889.918-47, residente e domiciliada nesta Capital, à -
 Rua Professor Belfort Roxo, nº. 44, Jardim São José, Piritu
 ba.- Valor Gr\$329.953.000,00.- Valor Venal corrigido- R\$...
 30.824,01.- São Paulo, 11 de julho de 1.994.- O ESCREVEN-
TE AUTORIZADO,

Dora Maria de Oliveira Penna

Prenotação nº 461748 de 26/06/2015

AV-3/ 74.994 .- Do Formal de Partilha referido no registro nº 5, desta
 matrícula, e Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, emitida em 30 de
 junho de 2015, pela Prefeitura do Município de São Paulo, o imóvel
 atualmente acha-se cadastrado pelo contribuinte nº 077.041.0045-9.- São
 Paulo, 03 de julho de 2015.- Escrevente Substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna*
 (Dora Maria de Oliveira Penna).

D.O.

Prenotação nº 461748 de 26/06/2015

AV-4/ 74.994 .- Do Formal de Partilha referido no registro nº 5, desta
 matrícula, e Certidão de Óbito - Matrícula:- 115030 01 55 2013 4 00168
 178 0051949 54, emitida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas
 Naturais do 24º Subdistrito-Indianópolis, desta Capital, em 10 de
 setembro de 2013, ocorreu o óbito de MAFALDA JACOB BOU ANNI.-
 São Paulo, 03 de julho de 2015.- Escrevente Substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna*
 (Dora Maria de Oliveira Penna).

D.O.

Prenotação nº 461748 de 26/06/2015

R-5/ 74.994 .- Pelo Formal de Partilha datado de 29 de abril de 2015, .-.-.

(continua na ficha nº 2)



CNM: 111278.2.0074994-30

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital**

CNS 11.127 - 8

matrícula

74.994

ficha

2

São Paulo, 03 de julho de 2015.

(continuação da ficha nº 1)

extraído dos autos nº 1076888-33.2013.8.26.0100, de Arrolamento Comum – Inventário e Partilha dos bens deixados por falecimento da proprietária MAFALDA JACOB BOU ANNI, passado pelo MM. Juiz de Direito da 10ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central Cível, desta Capital, (sentença de 19 de fevereiro de 2015), transitada em julgado em 23 de fevereiro de 2015, conforme disposição testamentária, o imóvel que pertencia à falecida constante do R-2, desta matrícula, foi PARTILHADO na proporção de 50% ou metade ideal para a herdeira e legatária:- SILVIA CURTI BOU ANNI, brasileira, viúva, do lar, RG nº 8.816.918-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 182.721.068-09, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Professor Belford Roxo, nº 52, Jardim São José; e de 12,5% ou 1/8 parte ideal para cada um dos herdeiros:- ESTEVAN BOU ANNI, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, RG nº 29.896.906-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 257.001.128-25, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Belford Roxo, nº 52; VANESSA BOU ANNI, brasileira, solteira, maior, do lar, RG nº 2.896.908-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 271.406.228-84, residente e domiciliada nesta Capital, na Avenida Benedito de Andrade, nº 413, fundos, Vila Pereira Barreto; DIOGO BOU ANNI, brasileiro, comerciante, RG nº 29.896.907-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 292.148.988-04, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com ERICA YADA BOU ANNI, brasileira, enfermeira, RG nº 24.716.321-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 196.514.348-21, residentes e domiciliados nesta Capital, na Avenida Benedito de Andrade, nº 413, altos, Vila Pereira Barreto; e THIAGO DE SOUZA HERNANDES BOU ANNI, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar, RG nº 36.246.102-6-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 355.942.228-04, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Calixto de Jesus Neto, nº 94, Jardim São José.- Valor R\$341.226,00.- Valor venal de referência R\$555.418,00.- São Paulo, 03 de julho de 2015.- Escrevente Substituto, (Dora Maria de Oliveira Penna).

*Dora Maria de Oliveira Penna***Prenotação nº 461748 de 26/06/2015**AV-6/ 74.994.- Do Formal de Partilha referido no registro nº 5, desta .-.-.
(continua no verso)*P.C.*



CNM: 111278.2.0074994-30

matricula

74.994

ficha

2

verso

matrícula, as partes ideais dos herdeiros:- ESTEVAN BOU ANNI; VANESSA BOU ANNI; DIOGO BOU ANNI, casado com ERICA YADA BOU ANNI; e THIAGO DE SOUZA HERNANDES BOU ANNI, todos já qualificados, ficaram gravadas com as cláusulas vitalícias de INCOMUNICABILIDADE e IMPENHORABILIDADE, inclusive dos frutos e rendimentos.- São Paulo, 03 de julho de 2015.- Escrevente Substituto, *carolina ol* (Dora Maria de Oliveira Penna).

R-7/74.994 - VENDA E COMPRA

Registrado em 21 de outubro de 2022 - Prenotação nº 613.706 de 13/10/2022

Selo Digital: 111278321124180061370622X

Pelo instrumento particular datado de 27 de setembro de 2022, nos termos do artigo 61 e parágrafos da lei 4.380/64 e da Lei 9.514/97, os proprietários, **constantes do R-5, de 50% ou 1/2 ideal:- SILVIA CURTI BOU ANNI, já qualificada; e de 12,5% ou 1/8 parte ideal cada um:- ESTEVAN BOU ANNI, já qualificado, residente e domiciliado na Avenida Benedito de Andrade, 423, Fundos, Pirituba, nesta Capital; VANESSA BOU ANNI, já qualificada, residente e domiciliada na Rua Chico de Paula, 296, apto. 34, Nossa Senhora do Ó, nesta Capital; DIOGO BOU ANNI, com anuência de sua mulher ÉRIKA YADA BOU ANNI, já qualificados, residentes e domiciliados na Rua Umbuzeiro, 172, Casa, Jardim Cidade Pirituba, nesta Capital; e THIAGO DE SOUZA HERNANDES BOU ANNI, comerciante, já qualificado, residente e domiciliado na Rua Calixto de Jesus Netto, 94, Pirituba, nesta Capital, venderam o imóvel desta matrícula a PEDRO HENRIQUE SOUZA FURTADO, brasileiro, autônomo, RG nº 38.544.380-SSP/SP, CPF nº 428.153.288-95, e sua mulher CAROLINE PEREIRA DOS SANTOS FURTADO, brasileira, analista tributário, RG nº 44.947.843-SSP/SP, CPF nº 324.265.228-28, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Tacoativa, 190, Casa, Vila Palmeiras, nesta Capital, pelo preço de R\$900.000,00, do qual a importância de R\$510.000,00 foi paga com recursos próprios.**

Marcus Paulo Cardoso Vasques *Marcus Paulo Cardoso Vasques*

Escrevente Autorizado

continua na ficha 03



CNM: 111278.2.0074994-30

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital**

CNS 11.127 - 8

matrícula

74.994

ficha

03

São Paulo, 21 de outubro de 2022

R-8/74.994 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Registrado em 21 de outubro de 2022 - Prenotação nº 613.706 de 13/10/2022

Selo Digital: 1112783211241B0061370622R

Do instrumento particular referido no registro nº 7, desta matrícula, os proprietários alienaram fiduciariamente, o imóvel desta matrícula, ao ITAÚ UNIBANCO S/A, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setúbal, nesta Capital, pelo valor de R\$435.000,00, (com origem dos recursos SBPE), pagável no prazo de 360 meses, por meio de encargos mensais e sucessivos, calculados de acordo com a taxa de juros, sistema de amortização e demais condições constantes do título.- Sendo que o valor do imóvel para fins de venda em público leilão é de R\$901.000,00 (Artigo 24, VI, da Lei nº 9.514/97).

Marcus Paulo Cardoso Vasques

Escrevente Autorizado

AV-9/74.994 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Averbado em 10 de março de 2025 - Prenotação nº 659.298 de 26/07/2024

Selo Digital: 1112783311F1510065929825B

Conforme requerimento datado de 03 de fevereiro de 2025, instruído com a notificação feita aos fiduciários PEDRO HENRIQUE SOUZA FURTADO, e sua mulher CAROLINE PEREIRA DOS SANTOS FURTADO, já qualificados, e com o comprovante de pagamento do imposto de transmissão, nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, procede-se à presente averbação da CONSOLIDAÇÃO da propriedade do imóvel desta matrícula, em nome do fiduciário ITAÚ UNIBANCO S/A, já qualificados. Valor R\$901.000,00.

Pamella de Souza Soares Trezzi

Escrevente Autorizada

AV-10/74.994 - LEILÕES NEGATIVOS

Averbado em 21 de julho de 2025 - Prenotação nº 688.225 de 11/07/2025

continua no verso



CNM: 111278.2.0074994-30

matricula
74.994

ficha
03
verso

Selo Digital: 1112783311916E0068822525Y

Conforme requerimento datado de 10 de julho de 2025, o credor ITAÚ UNIBANCO S/A, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Pq Jabaquara, Torre Olavo Setúbal, São Paulo - SP, proprietária do imóvel desta matrícula por força da consolidação da propriedade fiduciária averbada sob nº 9 e a vista dos autos negativos dos leilões realizados em 09 de maio de 2025 e 23 de maio de 2025, bem como do termo de quitação, datado de 29 de maio de 2025, autoriza a presente averbação para constar que não tendo havido licitantes para a aquisição do imóvel desta matrícula, ocorreu a extinção da dívida, e por consequência, a exoneração do credor da obrigação de que trata o § 4º do artigo 27 da Lei 9.514/96

Pamella de Souza Soares Trezzi 
Escrevente Autorizada

54

**** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO ****
**** VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA ****

**74.994**

República Federativa do Brasil - Estado de São Paulo
16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
 Vanda Mª de Oliveira Penna Antunes da Cruz - Oficial

**Prenotação nº 688225**

Certifico e dou fé que a presente certidão foi extraída nos termos do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6015/73 e representa a situação jurídica do imóvel de nº **74994**, abrangendo **ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, além do que foi relatado na presente certidão.** A validade desta certidão, para fins de lavratura de escritura pública é de 30 dias, contados da data de sua expedição, conforme disposto no artigo 1º, inciso V, do Decreto 93.240/86. O documento eletrônico deverá estar assinado com **CERTIFICADO DIGITAL ICP – Brasil.** Sempre que a certidão revelar aquisição de propriedade com mais de 20 anos será considerada vintenária.

São Paulo, 21 de julho de 2025

(ASSINADO DIGITALMENTE)

Maria Helena de Oliveira Penna, Escrevente Substituta

Recolhimento conforme art.12 da Lei 11331/2002

CERTIDÃO JÁ COTADA NO TÍTULO**Certidão autenticada mediante chancela mecânica**

O 31º Subdistrito PIRITUBA pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis, desde 20/05/1944 até a presente data, tendo pertencido anteriormente ao 11º Oficial de Registro de Imóveis. O 37º Subdistrito ACLIMAÇÃO pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis, desde 20/05/1944, tendo pertencido anteriormente ao 1º Oficial de Registro de Imóveis. O 38º Subdistrito VILA MATILDE pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis de 01/01/1972, tendo pertencido anteriormente ao 9º Oficial de Registro de Imóveis. O 43º Subdistrito JAGUARA pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis desde 01/12/1963, sendo resultante de um desmembramento do 31º Subdistrito PIRITUBA. O Município de OSASCO pertenceu a este 16º Oficial de Registro de Imóveis no período de 20/05/1944 até 03/07/1966, data em que foi instalada aquela Comarca, sendo que anteriormente pertencia ao 11º Oficial de Registro de Imóveis. Sendo que para fins filiatórios o interessado deverá solicitar certidões nos Cartórios antecessores.

Rua Pamplona, 1593 - Jardim Paulista - CEP 01405-002 - São Paulo - SP - (11) 3572-0580 - www.16ri.com.br

A consulta do selo digital, através do endereço <https://selodigital.tjsp.jus.br>, possibilita a verificação da procedência e das informações referentes aos dados do ato praticado pela serventia.

**Selo Digital: 1112783C31032D0068822525P**

Para verificar a autenticidade, acesse <https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=FD24F500-C9DF-4EE7-B195-1F9AF12CA249>



EM BRANCO