São Paulo, 5 de Abril de 2021.

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 1305, *em construção*, localizado no 13º andar (Setor Residencial) do Condomínio "SNAP BELA VISTA", situado na Rua Manoel Dutra nºs 548 e 562, no 17º Subdistrito – Bela Vista, possui a área privativa principal e total de 28,670m², e a área de uso comum de 16,155m², perfazendo a área real total de 44,825m², correspondendo-lhe a uma fração ideal no solo de 0,0076770. O terreno onde se assenta o referido condomínio encerra a área de 843,25m².

CONTRIBUINTES: 009.001.0007-9 / 0033-8 (maior área).

PROPRIETÁRIA: **AR24 INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA.**, CNPJ nº 30.170.890/0001-40, NIRE 35235226326, com sede nesta Capital, na Rua Doutor Alfredo de Castro nº 200, cj. 912, Barra Funda.

REGISTROS ANTERIORES: R.10/Matrícula nº 181.840 e R.12/Matrícula nº 189.543, ambos feitos em 19 de janeiro de 2021; e, R.02 *(incorporação)*, feito em 05 de abril de 2021, na Matrícula nº 200.047, todas deste Registro.

Selo Digital: 1134983E10000000425351217. Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

Av.01/ Data: 05/ABRIL/2021

De averbação feita sob o nº 03, nesta data, na Matrícula nº 200.047, deste Registro, o Condomínio "SNAP BELA VISTA" 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. Protocolo nº 597.450 de 11/02/2021. Selo Digital: 1134983E10000000425352215. Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

---

continua no verso

Matrícula nº 200047 - APTO. 1305

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

SOLICITADO POR: AVRAHAM DICHI - CPF/CNPJ: ***.302.538-** DATA: 19/03/2026 12:41:08

Av.02/ Data: 23/AGOSTO/2021

Verifica-se que **AR24 - INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA.** passou a denominar-se **AR24 - INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO SPE LTDA.**, conforme prova o instrumento particular de 1ª Alteração e Consolidação do Contrato Social de 19 de julho de 2021, registrado sob o nº 368.536/21-0, em 02 de agosto de 2021, na Junta Comercial do Estado de São Paulo -JUCESP, por requerimento de 04 de agosto de 2021. Protocolo nº 606.967 de 04/08/2021. Selo Digital: 1134983310000000499097211. Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

Av.03/ Data: 14/SETEMBRO/2021

Pelo registro feito sob o nº 06, nesta data, na Matrícula nº 200.047 deste Registro, verifica-se que a parte ideal de 96,44% do terreno onde será construído o empreendimento imobiliário "CONDOMÍNIO **SNAP BELA VISTA**" foi dado em ***hipoteca*** ao **BANCO BRADESCO S.A.**, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, NIRE 35300027795, com sede em Osasco-SP, no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus", s/nº, Vila Yara, para garantia da dívida no valor de R$13.124.403,00. Protocolo nº 608.334 de 26/08/2021. Selo Digital: 1134983E10000000310667210. Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

Av.04/ Data: 23/AGOSTO/2023

Pela averbação feita sob o nº 12, nesta data, na matrícula nº 200.047, deste Registro, verifica-se que a hipoteca objeto do R.06, mencionada na Av.03, foi aditada para constar as seguintes alterações: majorar o crédito originalmente concedido, no valor de R$2.231.141,70, em face do que o valor nominal total do contrato de abertura de crédito passa a ser o valor R$15.355.544,70; sendo o valor correspondente ao percentual de obra a ser executado os quais serão entregues da forma do novo cronograma das parcelas de liberações em reais conforme evolução da obra: *(i)* em 16/08/2023, parc. 22, valor R$2.053.096,59, percentual: 92,02%; *(ii)* em 16/09/2023, parc. 23, valor R$66.488,02, percentual: 2,98%; e, *(iii)* em 16/10/2023, parc. 24, valor R$111.557,09, percentual:

continua na ficha 2

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis Via www.ridigital.org.br
SOLICITADO POR: AVRAHAM DICHI - CPF/CNPJ: ***.302.538-** DATA: 19/03/2026 12:41:08

5,00%; totalizando R$2.231.141,70 (100%); sendo que para a primeira parcela será liberado o percentual de 92,02% sobre o valor majorado e as demais de acordo com a evolução mensal da obra; assim o valor R$2.231.141,70 representa na data do título o valor do crédito concedido considerando a suplementação; em decorrência da majoração do crédito e do crédito concedido a devedora passa a dever ao credor na data base da apuração do saldo devedor, ou seja, em 31/07/2023 a importância de R$11.026.216,58, referente a soma das parcelas até então liberadas colocadas a disposição da devedora e se compromete a pagar nas condições já estabelecidas no contrato aditado; data de vencimento da dívida em 16/04/2024. Protocolo nº 648.149 de 11/08/2023. Selo Digital: 1134983E1000000089146223K. Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

Av.05/ Data: 07/NOVEMBRO/2023

Verifica-se que tendo sido averbada a construção do Condomínio "SNAP BELA VISTA" e instituído o respectivo condomínio (Av.14 e R.16/Matrícula nº 200.047), esta ficha passa a constituir a matrícula nº 207.712, referindo-se ao APARTAMENTO nº 1305, localizado no 13º andar (Setor Residencial) do referido condomínio, que recebeu o nº 548 da Rua Manoel Dutra, no 17º Subdistrito – Bela Vista, já concluído, nos termos do instrumento particular datado de 16 de outubro de 2023. Protocolo nº 652.018 de 18/10/2023. Selo Digital: 1134983310000000093008423K. Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

R.06/ Data: 28/NOVEMBRO/2024

Por escritura de 31 de outubro de 2024, de notas do 15º Tabelião desta Capital, livro nº 3.593, fls. 111/114, **AR24 - INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO SPE LTDA.**, já qualificada, transmitiu por venda a **MORRIS MENAHIM KHAFIF**, brasileiro, empresário, RG nº 24.416.238-4-SSP/SP, CPF nº 312.487.428-50, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **REBECA HAIFAZ KHAFIF**, brasileira, do lar, RG nº 43.605.352-4-SSP/SP, CPF nº 360.079.448-59, domiciliados nesta Capital, na Rua Doutor Brasilio Machado nº 126, ap. 121, Santa

continua no verso

Matrícula nº 200047 - APTO. 1305
PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
Ridigital - Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
SOLICITADO POR: AVRAHAM DICHI - CPF/CNPJ: ***.302.538-** DATA: 19/03/2026 12:41:08

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Cecília, o imóvel desta matrícula pelo valor de R$331.541,00, em cumprimento ao contrato de promessa de venda e compra de unidade autônoma condominial datado de 01 de abril de 2024, não registrado. A alienante declarou que o imóvel está lançado no seu ativo circulante, nunca tendo constado do ativo permanente, e, em razão de explorar exclusivamente atividade prevista na Legislação em vigor, deixou de apresentar a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União. Protocolo nº 674.560 de 12/11/2024. Selo Digital: 1134983210000000114486924W. Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

Av.07/ Data: 15/AGOSTO/2025

Ficam canceladas as **Avs. 03** e **04**, em virtude do imóvel desta matrícula ter sido desligado da garantia hipotecária registrada sob o nº 06 e averbada sob o nº 12, na matrícula nº 200.047, por ofício expedido em 13 de agosto de 2025, pelo Juízo da 13ª Vara Cível do Foro Central Cível desta Capital, nos autos da Ação de Procedimento Comum, processo nº 1182869-65.2024.8.26.0100, movida por **MORRIS MENAHIM KHAFIF** em face de **BANCO BRADESCO S.A.** e **AR24 INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO SPE LTDA.**, consoante r. sentença proferida em 24 de março de 2025, transitada em julgado. Protocolo nº 690.809 de 04/08/2025. Selo Digital: 1134983310000000129972425S. Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

SOLICITADO POR: AVRAHAM DICHI - CPF/CNPJ: ***.302.538-** DATA: 19/03/2026 12:41:08