

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo - CNS 11.119-5

matrícula
104172

ficha
1

São Paulo, 19 de NOVEMBRO de 2020

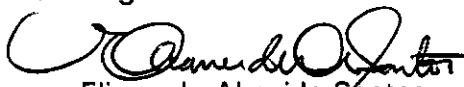
Imóvel: **UNIDADE N° 98**, localizada no 9º pavimento do "**CONDOMÍNIO CITIZEN PAULISTA**", situado na **Rua Pedro Taques n° 80**, no 34º Subdistrito Cerqueira César, nesta cidade de São Paulo, com área real privativa de 30,550m², área real comum de 20,096m², área real total de 50,646m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade e fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do condomínio de 0,0113480. O "Condomínio Citizen Paulista" acha-se construído em terreno descrito na matrícula n° 96466, este Registro de Imóveis, na qual foi registrada nesta data, sob o n° 18, a instituição e especificação de condomínio.

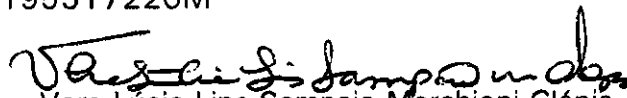
PROPRIETÁRIA: PEDRO TAQUES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., CNPJ 14.476.666/0001-25, com sede nesta cidade de São Paulo, na Alameda Gabriel Monteiro da Silva n° 2.373.

REGISTRO ANTERIOR: R.10-96466, de 26/10/2017

Contribuintes municipais nºs 010.031.0087-2, 010.031.0088-0 e 010.031.0089-9

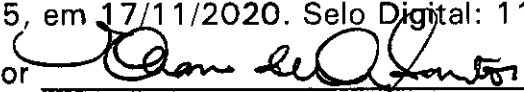
Selo Digital: 111195311344995195517220M


Eliane de Almeida Santos
Escrevente


Vera Lúcia Lins Sampaio Marchioni Clápis
Substituta

ABERTURA DE MATRÍCULA

AV.1-104172. 19/NOVEMBRO/2020. Matrícula aberta a requerimento da proprietária datado de 16/10/2020, firmado nesta cidade de São Paulo (Provimento CGJ n° 58/1989, Capítulo XX, item 52, alínea "c"), prenotado sob o n° 344995, em 17/11/2020. Selo Digital: 111195311344995195517320K

Averbado por 
Eliane de Almeida Santos – Escrevente

(continua no verso)

matrícula

104172

ficha

1

verso

TRANSPORTE

AV.2-104172. 19/NOVEMBRO/2020. Promove-se a presente averbação para constar que: a) conforme registro nº 11, promovido, em 8/11/2018, na matrícula nº 96466, nos termos do instrumento particular de constituição de alienação fiduciária nº 0825/2018, firmado em 1º/10/2018, nesta cidade de São Paulo, acompanhado da Cédula de Crédito Bancário nº 0825/2018 emitida na mesma data, prenotados sob o nº 324494, em 10/10/2018, com reingresso em 06/11/2018, Pedro Taques Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., já qualificada, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel desta matrícula ao **BANCO MÁXIMA S/A**, com sede na cidade do Rio de Janeiro – RJ, na Avenida Atlântica nº 1130, 12º andar, por sua filial situada nesta cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3477, 2º andar, Torre B, CNPJ 33.923.798/0001-00, em garantia do crédito aberto no valor de **R\$8.700.000,00**, para realização do empreendimento denominado **"Condomínio Citizen Paulista"**, cujo memorial de incorporação foi registrado sob o nº 3, na matrícula 96466. Prazo de pagamento/amortizações: 24 meses, sendo carência de 12 meses de principal com pagamento de juros mensais e, após a carência, 12 meses de pagamento de principal e juros mensais, com vencimento final em 1º/10/2020. Sobre o valor incidirão juros à taxa pré-fixada de 0,64% ao mês, equivalentes a 8,00% ao ano (correspondendo a 360 dias corridos) + 100% da variação do CDI/CETIP. Os juros mensais serão pagos todo dia 01 de cada mês, sobre cada valor de principal liberado no período compreendido entre cada data de liberação e cada data de vencimento mencionadas no título, na forma ajustada. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título, no qual figuram, como

(continua na ficha 2)

matrícula
104172

ficha
2



avalistas, BKO Desenvolvimento Imobiliário III Ltda., com endereço nesta cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2012, 4º andar, conjunto 44, CNPJ 08.377.067/0001-51, e FIP BKO I Holding S.A., com endereço nesta cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 1663, CNPJ 21.967.778/0001-44. Valor de avaliação – R\$6.485.000,00; b) conforme averbação nº 13, promovida em 8/11/2019, na matrícula nº 96466, nos termos do instrumento particular de primeiro aditivo, acompanhado do primeiro aditivo a cédula de crédito bancário datados de 14/10/2019, firmados nesta cidade de São Paulo, prenotados sob o nº 335046, em 25/10/2019, a proprietária Pedro Taques Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e o credor Banco Máxima S/A., já qualificados, **aditaram** a cédula de crédito bancário nº 0825/2018, que deu origem a alienação fiduciária objeto do **R.11-96466**, para constar o prazo de pagamento/amortizações de 12 parcelas mensais e consecutivas, com vencimentos em 1º/11/2019 a 1º/10/2020, e a taxa de juros de 0,643403% ao mês, equivalente a 8,000000% ao ano, correspondendo à 360 dias corridos, acrescidos de 100% da variação acumulada ao CDI/CETIP. Ficaram ratificadas todas as demais cláusulas e condições não expressamente alteradas pelo instrumento ao início mencionado, e c) conforme averbação nº 14, promovida em 19/6/2020, na matrícula nº 96466, nos termos do instrumento particular de segundo aditivo, acompanhado do segundo aditivo à Cédula de Crédito Bancário nº 0825/2018, datados de 4/5/2020, firmados nesta cidade de São Paulo, prenotados sob o nº 339887, em 4/6/2020, a proprietária Pedro Taques Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e o credor Banco Máxima S/A., já qualificados, **aditaram** a mencionada Cédula de Crédito

> (continua no verso)

matrícula

104172

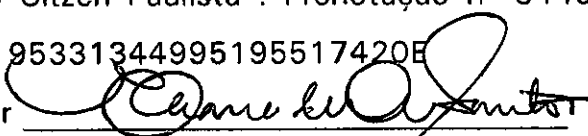
ficha

2

verso

Bancário nº 0825/2018, que deu origem a alienação fiduciária objeto do **R.11-96466**, referida na **AV.13-96466**, para constar que o percentual de evolução das obras, na data do título, representa 100%, concluída em abril/2020, com total de 100% de recursos liberados, tendo a última parcela sido liberada no dia 7/8/2019, conforme cronograma constante no título, bem como que o pagamento do principal da dívida, juntamente com a taxa de juros, será realizado em 18 meses, sendo as 6 primeiras parcelas, com vencimentos em 1º/6/2020 a 1º/11/2020, correspondentes ao pagamento de encargos contratuais, com carência de principal, e as demais 12 parcelas, com vencimentos em 1º/12/2020 a 1º/11/2021, correspondentes ao pagamento de principal da dívida acrescido dos encargos contratuais. Ficaram ratificadas todas as demais cláusulas e condições não expressamente alteradas pelos instrumentos ao início mencionados, no qual compareceram como avalistas BKO Desenvolvimento Imobiliário III Ltda. e FIP BKO I Holding S.A. Em decorrência do registro da instituição de condomínio (R.18-96466), a dívida passa a ser garantida pelas setenta e seis (76) unidades do "Condomínio Citizen Paulista". Prenotação nº 344995, de 17/11/2020. Selo Digital: 111195331344995195517420E

Averbado por


Eliane de Almeida Santos – escrevente**CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

AV.3-104172. 25/JUNHO/2021. Promove-se a presente averbação para constar o **cancelamento** parcial da propriedade fiduciária objeto do registro nº 11 e averbações nºs 13 e 14, feitos na matrícula nº 96466, referido na **AV.2-104172**, em relação ao imóvel desta matrícula, conforme autorização do

> (continua na ficha 3)

matrícula

104172

ficha

3

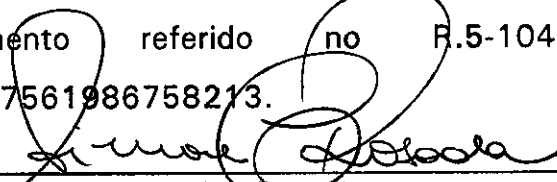
uc

credor Banco Máxima S/A, no instrumento particular referido no R.4-104172.
Prenotação nº 351756, de 02/06/2021, com reingresso em 21/06/2021.
Selo digital: 1111953313517561986756215.

Averbado por 
Simone Cristina Rosada - escrevente

VENDA E COMPRA

R.4-104172. 25/JUNHO/2021. Por instrumento particular de 04/05/2021, firmado nesta cidade de São Paulo, prenotado sob o nº 351756, em 02/06/2021, com reingresso em 21/06/2021, Pedro Taques Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. já qualificada, **VENDEU** o imóvel desta matrícula a **JULIAN JAVIER DE LA SANTISIMA TRINIDAD AUDE SANTACRUZ**, venezuelano, solteiro, empresário, RNE V605645-9-CGPI/DIREX/DPF, CPF 540.023.542-53, residente e domiciliado na cidade de Manaus/AM, na Avenida Rio Mar nº 628, Fellini Residencial - Apto 1007, Nossa Senhora das Graças, pelo preço de R\$425.269,00, dos quais R\$108.689,00 correspondem aos recursos próprios e R\$316.580,00 à parte do financiamento referido no R.5-104172. Selo digital: 1111953213517561986758213.

Registrado por 
Simone Cristina Rosada - escrevente

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

R.5-104172. 25/JUNHO/2021. Pelo instrumento particular referido no R.4-104172, Julian Javier de La Santisima Trinidad Aude Santacruz **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel desta matrícula ao **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, com sede nesta cidade de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº
> (continua no verso)

matrícula

104172

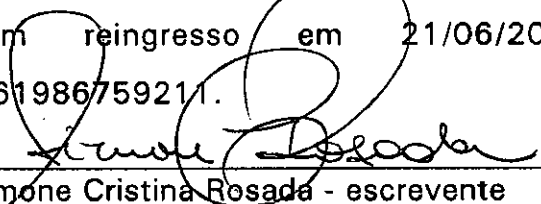
ficha

3

verso

100, Torre Olavo Setubal, inscrito no CNPJ nº 60.701.190/0001-04, para garantia de dívida no valor de R\$340.000,00, dos quais R\$23.420,00 referem-se as despesas acessórias, pagável no prazo de 348 meses, em prestações mensais, sucessivas e reajustáveis na forma do título, calculadas pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, às taxas de juros anuais efetiva de 5.9150%, nominal de 5.7604%, compostas pelo percentual fixo de 3.9900% ao ano e a remuneração adicional da Caderneta de Poupança, e taxas de juros mensais efetiva e nominal de 0.4800%, composta pelo percentual fixo de 0.3265% ao mês e a remuneração adicional da Caderneta de Poupança, na forma ajustada, sendo o valor da cota de amortização de R\$977,01, que acrescida dos juros e acessórios perfaz o encargo mensal de R\$2.896,26, vencendo-se o primeiro em 04/06/2021. Demais cláusulas e condições constantes do título. Valor atribuído ao imóvel para fins de venda em público leilão - R\$400.000,00. Prenotação nº 351756, de 02/06/2021, com reingresso em 21/06/2021. Selo digital: 1111953213517561986759211.

Registrado por


Simone Cristina Rosada - escrevente**CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**

AV.06-104.172 - 27 de abril de 2026. A requerimento de 9/4/2026 do credor e proprietário fiduciário, e à vista da certidão emitida em 3/3/2026, nos autos da execução extrajudicial objeto desta prenotação nº 414358, que demonstra ter decorrido o prazo legal sem que se purgasse a mora formal em que o devedor fiduciante foi constituído, procede-se a presente, com fundamento no art. 26, § 7º, da Lei Federal nº 9.514/1997, para **CONSOLIDAR** a plena propriedade do imóvel

(continua na ficha 04)

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo - CNS 11.119-5

matrícula

104.172

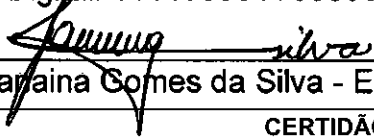
ficha

04

CNM: 111195.2.0104172-80

desta matrícula em nome **ITAÚ UNIBANCO S/A**, já qualificado, pelo valor de R\$400.000,00. Valor venal do imóvel, no exercício, fiscal de 2026, R\$321.719,00. Valor venal de referência atribuído pela PMSP, R\$385.071,00. CEP do imóvel 01415-010. Selo Digital: 111195331T00000128720826P.

Averbado por


Janaina Gomes da Silva - Escrevente

CERTIDÃO

Prenotação nº 414.358 - IN01523223C

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão digital, em inteiro teor e extraída nos termos do art. 19, §§ 1º e 11 da Lei 6.015/1973, contém a reprodução de todo o conteúdo da **Matrícula nº 104.172** até o dia útil anterior a esta data, incluindo o último ato sob nº .06, e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial.

São Paulo, SP, 27/04/2026 - 08:12

Assinada digitalmente, por:

Janaina Gomes da Silva - Escrevente

As custas e emolumentos relativos à emissão desta certidão se encontram incluídas no recibo de atos praticados anexo ao título. Selo Digital nº 111195391T00000128720726F. Para conferir a procedência deste documento acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 82676-9ZT8Y-J34BX-8BXRE

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Janaina Gomes Da Silva (CPF ***.877.488-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/82676-9ZT8Y-J34BX-8BXRE>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>