Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

matrícula	ficha
111800	1

São Paulo, 17 de AGOSTO de 2023

Imóvel: **UNIDADE Nº 701**, localizada no 7º pavimento do Setor R2V-2 uso Residencial, do **CONDOMÍNIO NIK ALVES GUIMARÃES**, situado na **Rua Alves Guimarães nº 105**, no 20º Subdistrito Jardim América, nesta cidade de São Paulo, com a área privativa total de **25,760m²**, área comum de **14,042m²** (sendo 11,559m² coberta e 2,483m² descoberta), área total de **39,802m²** e fração ideal de **0,006226** do terreno. O Condomínio Nik Alves Guimarães acha-se construído em terreno descrito na matrícula nº 96169, deste Registro de Imóveis, na qual foi registrada nesta data, sob o nº 38, a instituição e especificação de condomínio.

PROPRIETÁRIA: PLANIK 26 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., CNPJ 28.641.619/0001-02, com sede nesta cidade de São Paulo, na Avenida Angélica nº 2.163, sala 5, conjunto 168.

REGISTRO ANTERIOR: R.5-96169 de 30/10/2018.

Contribuinte municipal nº 013.031.0600-0.

Selo Digital: 1111953113786432127759236

Claudir A. Coutinho - Oficial Interino

ABERTURA DE MATRÍCULA

AV.1-111800. 17/AGOSTO/2023. Matrícula aberta a requerimento datado de 17/07/2023, firmado nesta cidade de São Paulo, prenotado sob o nº 378643, em 20/07/2023, com reingresso em 14/08/2023. Selo Digital: 1111953E137864321277 6023X.

Averbado por _____
Claudir A. Coutinho - Oficial Interino

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/NVXDA-JPEVN-NEXTS-MYPGQ

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

matrícula 111800 | ficha 1 verso

HIPOTECA (TRANSPORTE)

AV.2-111800. 17/AGOSTO/2023. Promove-se a presente averbação para constar que conforme registro nº 9, promovido em 14/12/2021, na matrícula nº 96169, nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº 1016150510, emitida em 26/10/2021, nesta cidade de São Paulo, Planik 26 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., já qualificada, **HIPOTECOU** em primeiro, único e especial grau a fração de 0,722297 do imóvel da citada matrícula 96169, correspondente às futuras unidades autônomas com todas as acessões, construções, instalações que venham a ser acrescidas, do empreendimento a ser construído sobre o imóvel, ao **ITAÚ UNIBANCO S/A**, com sede nesta cidade de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, Torre Olavo Setubal, CNPJ 60.701.190/0001-04, em garantia do crédito aberto até o valor máximo de R$14.958.627,41, para realização do empreendimento denominado "NIK Alves Guimarães", cuja incorporação imobiliária foi registrada sob o nº 6, nesta matrícula, que será utilizado pela devedora mediante liberação parcelada a ser feita pelo credor, de forma proporcional à realização das obras do empreendimento, nos termos do cronograma anexo ao título, observado o mínimo de 10% de obras realizadas para liberação da 1ª parcela. Vencido o prazo de carência de 9 meses, a emitente deverá quitar as obrigações decorrentes do título por meio de 3 prestações mensais, de modo que cada prestação compreenderá o montante equivalente aos juros incorridos sobre o saldo devedor, correspondentes à taxa efetiva anual de 7,300000% e mensal de 0,588881%, e o valor de principal a ser amortizado, calculados conforme sistema de amortização - SAC. Demais cláusulas, condições e obrigações

(continua na ficha 2)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/NVXDA-JPEVN-NEXTS-MYPGQ

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

constantes no título ao início mencionado no qual compareceram como avalistas Planik Empreendimentos Imobiliários Ltda., com sede nesta cidade de São Paulo, na Avenida Angélica nº 2.220, 8º andar, CNPJ 52.038.536/0001-08, e Isaac Jacques Khafif, brasileiro, empresário, RG 35.024.454-6-SSP/SP, CPF 346.427.728-39, casado sob o regime da separação total de bens, nos termos da escritura de pacto antenupcial registrada sob o nº 7.340, no 2º Registro de Imóveis local, com endereço comercial nesta cidade de São Paulo, na Avenida Angélica nº 2.220, 8º andar. Valor do imóvel objeto da garantia: R$54.958.000,00 (R$9.920.000,00 - terreno, e R$45.038.000,00 - futuras edificações). Em decorrência do registro da instituição de condomínio (R.38-96169), **ficaram excluídas do financiamento e da hipoteca**: loja 1 (setor NR); unidades residenciais nºs 304, 306, 403, 404, 602, 607, 608, 611, 807, 908, 910, 1107 e 1108; e unidades de hospedagem nºs 101 a 106, 108 a 110, 112 a 114, 201 a 204, e 206 a 214. Prenotação nº 378643, de 20/07/2023, com reingresso em 14/08/2023. Selo Digital: 1111953313786432127761 23H.

Averbado por _____
Claudir A. Coutinho - Oficial Interino

CANCELAMENTO DE HIPOTECA

AV.3-111800. 30/ABRIL/2024. Promove-se a presente averbação para constar o **cancelamento parcial da hipoteca** objeto do registro nº 9, feito na matrícula nº 96169, referido na **AV.2-111800**, em relação ao imóvel desta matrícula, conforme autorização do credor Itaú Unibanco S/A, já qualificado, no instrumento particular de 25/10/2023, firmado nesta cidade de São Paulo, prenotado sob o nº 387749, em 9/4/2024. Selo Digital: 1111953313877492170030 24P.

Averbado por _____
Israel Dias Ferreira Junior - Escrevente

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/NVXDA-JPEVN-NEXTS-MYPGQ

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

matrícula 111.800 | ficha 02 verso

VENDA E COMPRA

R.04-111.800 - 16 de agosto de 2024. Por instrumento particular de 22/7/2024, firmado nesta cidade de São Paulo, a proprietária **VENDEU** o imóvel desta matrícula a **RODRIGO SCHOENE**, brasileiro, advogado, RG 3660381-SSP/SC, CPF 045.774.839-71, e sua mulher **FLAVIA MARIA SCHMALZ SCHOENE**, brasileira, gerente, RG 3.132.650-SESP/SC, CPF 005.163.909-29, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/1977, residentes e domiciliados na cidade de Joinville - SC, na TV S São José nº 410, apartamento 1901, Anita Garibaldi, pelo preço de R$490.377,24, dos quais R$132.263,78 correspondem ao valor da entrada e R$358.113,46 à parte do financiamento referido no R.5-111800. Foi declarado pelos adquirentes que a aquisição não é a primeira no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH. Prenotação nº 392315, de 30/7/2024, com reingresso em 12/8/2024. Selo Digital: 1111953 21XE00109658 9BH24L.

Registrado por _____
Caio Cezar Ramos Celerino - Escrevente

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

R.05-111.800 - 16 de agosto de 2024. Pelo instrumento particular referido no R.4-111800, Rodrigo Schoene e sua mulher Flavia Maria Schmalz Schoene **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel desta matrícula ao **BANCO BRADESCO S/A**, com sede no Núcleo Administrativo denominado Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, Osasco/SP, CNPJ 60.746.948/0001-12, para garantia de dívida no valor de R$382.632,32, pagável no prazo de 360 meses, em prestações mensais, sucessivas e reajustáveis na forma do título,

(continua na ficha 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/NVXDA-JPEVN-NEXTS-MYPGQ

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

calculadas pelo Sistema de Amortização Constante – SAC, às taxas de juros anuais nominal de 10,0171% e efetiva de 10,4900%, sendo o valor da primeira prestação, na data do título, de R$4.256,91, que acrescida dos acessórios perfaz o encargo mensal de R$4.390,94, com razão de decréscimo mensal (RDM) de R$8,87, vencendo-se o primeiro em 22/8/2024. Demais cláusulas e condições constantes no título. Valor de avaliação do imóvel para fins de venda em público leilão, R$510.000,00. Prenotação nº 392315, de 30/7/2024, com reingresso em 12/8/2024. Selo Digital: ~~1111195321DG001096590CH244~~.

Registrado por _____
Caio Cezar Ramos Celerino - Escrevente

CONTRIBUINTE

AV.06-111.800 - 29 de setembro de 2026. Promove-se a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula está cadastrado na Prefeitura de São Paulo como contribuinte nº 013.031.1944-7, tendo o Código de Endereçamento Postal - CEP nº 05410-000, conforme certidão de dados cadastrais extraída em 08/09/2026 via internet. Prenotação nº 410.606, de 21/10/2025. Selo Digital: 1111953317T00000133345826T.

Averbado por _____
Janaina Gomes da Silva - Escrevente

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

AV.07-111.800 - 29 de setembro de 2026. A requerimento de 18/08/2026 do credor e proprietário fiduciário, e à vista da certidão emitida em 05/08/2026 nos autos da execução extrajudicial objeto da prenotação nº 410606, que demonstra ter decorrido o prazo legal sem que se purgasse a mora formal em que os

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/NVXDA-JPEVN-NEXTS-MYPGQ

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

matrícula **111.800** | ficha **03** verso | CNM: 111195.2.0111800-88

devedores fiduciantes foram constituídos, procede-se a presente, com fundamento no art. 26, § 7º, da Lei Federal nº 9.514/1997, para **CONSOLIDAR** a plena propriedade do imóvel desta matrícula em nome do **BANCO BRADESCO S/A**, já qualificado, pelo valor de R$510.000,00. Valor venal do imóvel, no exercício, fiscal de 2026, R$259.065,00. Valor venal de referência atribuído pela PMSP, R$282.466,00, CEP do imóvel 05410-000. Prenotação nº 410606, de 21/10/2025, com reingresso em 04/11/2025. Selo Digital: 1111953331T00000133345926R.

Averbado por _____
Janaina Gomes da Silva - Escrevente

CERTIDÃO

Pedido nº 880.937 - S26091038256D

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 111.800** até o dia útil anterior a esta data, incluindo o último ato sob nº 07, 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, 30/09/2026 - 14:19

Assinada digitalmente, por:
Sonia Ferreira Mendes - Escrevente

Para conferir a procedência deste documento acesse:
https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo Digital nº
1111953C3C00000133438426E

Cartório	Estado	Secretaria da Fazenda	Sinoreg	Tribunal de Justiça	ISS	MP	Total
R$ 45,88	R$ 13,04	R$ 8,92	R$ 2,41	R$ 3,15	R$ 0,94	R$ 2,20	R$ 76,54

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, cap. XVI, 15, "c")

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/NVXDA-JPEVN-NEXTS-MYPGQ

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