



Valide aqui
este documento

CNM: 111450.2.0119225-44

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de São Paulo - Capital

matrícula

119.225

ficha

01

CNS 11.145-0

São Paulo,

14 de julho de 2015

IMÓVEL: APARTAMENTO N. 196 (cento e noventa e seis), localizado no 19º pavimento, do empreendimento denominado "BE PAULISTA", situado na Rua Álvaro Guimarães n. 09, esquina da Rua Ramon Penharrubia, no 2º Subdistrito – LIBERDADE, com a área real privativa de 29,520m², área real de uso comum de 41,576m² (nesta incluída a área referente a 01 (uma) vaga para 01 (um) automóvel de passeio), área real total de 71,096m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,0067530.

CONTRIBUINTE: 038.013.0019-6

PROPRIETÁRIA: PARTIFIB PROJETOS IMOBILIÁRIOS ÁLVARO GUIMARÃES LTDA., inscrita no CNPJ(MF) sob n. 11.305.838/0001-00, com sede na Avenida Angélica n. 2248/2250, 11º andar – parte, nesta Capital.

TÍTULO AQUISITIVO: R.04/102.994, em 16.12.2009 (aquisição), e R.16/102.994, em 14.7.2015 (especificação), deste Registro.


Flauzilino Araújo dos Santos
OFICIAL

AV. 01 – Em 14 de julho de 2015

Ref. prenotação n. 338.409, de 8 de julho de 2015

Procede-se a esta averbação para constar que: a) conforme R.10/102.994, em 16.8.2013, a proprietária deu o imóvel, em primeira, única e especial hipoteca ao ITAÚ UNIBANCO S.A., inscrito no CNPJ(MF) sob n. 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha n. 100- Torre Olavo Setúbal, nesta Capital, para garantia de um crédito aberto no valor de R\$ 20.277.372,73 (vinte milhões duzentos e setenta e sete mil trezentos e setenta e dois reais e setenta e três centavos), a ser liberado e pago na forma constante do título, com juros à taxa efetiva anual de 9,990000%, e mensal de 0,796650%, constando do título outras cláusulas e condições; e b) conforme AV.12/102.994, em 23.1.2015, o credor e a devedora aditaram o Instrumento Particular objeto do R.10/102.994, mencionado no item 'a' supra, para constar as alterações seguintes: da data de término da obra para 15 de junho de 2015; da data de vencimento da dívida para 15 de junho de 2016; do prazo de carência para 08 (oito) meses; do prazo de amortização para 04 (quatro) meses; e a liberação do crédito que será feita na forma constante do título, do qual consta demais cláusulas e condições, o qual foi digitalizado e microfilmado sob n. 333.285, em 23 de janeiro de 2015.


Alberto Estevam Dometto Rizzo
Escrevente


Flauzilino Araújo dos Santos
OFICIAL

(Continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SS4ZS-3846M-9HBEG-H53QR>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



ONR

Valide aqui
este documento

matrícula

119.225

ficha


01

verso

AV. 02 – Em 17 de novembro de 2015

Ref. prenotação n. 341.912, de 16 de novembro de 2015

CANCELAMENTO: Averba-se, a requerimento do credor devidamente formalizado, firmado nesta Capital em 6 de novembro de 2015, o desligamento do imóvel desta matrícula da garantia hipotecária objeto do R.10/102.994, mencionada na AV.12/102.994, cancelando-se conseqüentemente a AV.01 supra. (Microfilme n. 341.912).


Adriana Glonete Monum
Escrevente


Flauzilino Araújo dos Santos
OFICIAL

R. 03 – Em 5 de fevereiro de 2016

Ref. prenotação n. 344.708, de 4 de fevereiro de 2016

VENDA E COMPRA: Conforme Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel - Financiamento n. 070233230016698, com Eficácia de Escritura Pública, Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, firmado nesta Capital em 30 de dezembro de 2015, a proprietária **VENDEU** o imóvel, pelo valor de R\$ 473.254,33 (quatrocentos e setenta e três mil duzentos e cinquenta e quatro reais e trinta e três centavos), a **ROBERTO KUI**, RG n. 17959260-SSP/SP, CPF(MF) n. 088.692.558-40, brasileiro, e sua mulher **CHENG I JUNG KUI**, RNE n. W382107-H-CGPI/DIREX/DPF, CPF(MF) n. 246.412.978-00, chinesa, empresários, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua dos Camburis n. 160, Jabaquara, nesta Capital. Valor venal de referência proporcional: R\$ 292.587,94. (Microfilme n. 344.708).


João Carlos Costa
Escrevente


Flauzilino Araújo dos Santos
OFICIAL

R. 04 – Em 5 de fevereiro de 2016

Ref. prenotação n. 344.708, de 4 de fevereiro de 2016

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Conforme Instrumento Particular mencionado no registro anterior, os proprietários **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ(MF) sob n.-(continua na ficha 02)-.....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SS4ZS-3846M-9HBEG-H53QR>

CNM: 111450.2.0119225-44

Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de São Paulo - Capital

CNS 11.145-0

matrícula

119.225

ficha

02

São Paulo,

5 de fevereiro de 2016

90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek ns. 2.235 e 2.041, nesta Capital, para garantia de um financiamento no valor de R\$ 325.000,00 (trezentos e vinte e cinco mil reais), pagável por meio de 372 (trezentas e setenta e duas) prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira em 30 de janeiro de 2016, constando do título taxa de juros e demais cláusulas e condições, o qual é digitalizado e microfilmado nesta data. (Microfilme n. 344.708).


João Carlos Costa
Escrevente


Flauzilino Araújo dos Santos
OFICIAL

AV. 5 - Em 13 de novembro de 2024

Ref. prenotação n. 457.965, de 01 de novembro de 2024

PENHORA: Conforme Certidão expedida em 01 de novembro de 2024, na forma do Provimento CGJSP.06/2009, pela 10ª Vara Cível do Foro Central desta Comarca da Capital, nos autos da Ação de Execução Civil n. 1059430-51-2023-8-26-0100, movida por BE PAULISTA, inscrita no CNPJ sob n. 23.379.501/0001-26, em face de ROBERTO KUI, inscrito no CPF sob n. 088.692.558-40, procedemos à presente averbação para constar que parte ideal correspondente a 50% dos direitos de devedor fiduciante sobre o imóvel foram penhorados em 06 de setembro de 2024, em garantia de uma dívida no valor de R\$ 14.851,18 (quatorze mil, oitocentos e cinquenta e um reais e dezoito centavos), tendo sido nomeado depositário do bem, o executado ROBERTO KUI. (Microfilme n. 457.965).

Selo Digital: 111450331000000133217824X


Ariane Medeiros Mendonça
Escrevente


Flauzilino Araújo dos Santos
OFICIAL

AV. 6 - Em 16 de junho de 2025.

Ref. prenotação n. 469.270, de 05 de junho de 2025.

PENHORA: Conforme Certidão expedida em 05 de junho de 2025, na forma do Provimento CGJSP.06/2009, pelo Juízo da 13ª Vara Cível do Foro Central desta Comarca da Capital, nos autos da Ação de Execução Civil n. 0234311-20.2006.8.26.0100, movida por GILBERTO SHIGUEAKI SATO, CPF n. 286.128.088-39, e SHINJI SUGIURA, CPF n. 052.496.508-05, em face de ROBERTO KUI, CPF n. 088.692.558-40, procedemos à presente averbação para constar que 50% dos direitos de devedor fiduciante sobre o imóvel foram penhorados em 27 de maio de 2025, em garantia de uma dívida no valor de R\$ 701.237,84 (setecentos e

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SS4ZS-3846M-9HBEG-H53QR>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



:ONR

Valide aqui
este documento

matrícula

119.225

ficha

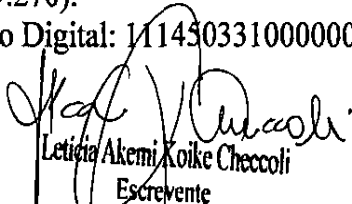
02

verso

111450.2.0119225-44

um mil duzentos e trinta e sete reais e oitenta e quatro centavos), tendo sido nomeado depositário do bem, o executado. Valor Base de Cálculo: R\$ 233.745,94. (Microfilme n. 469.270).

Selo Digital: 1114503310000001422551254


Leticia Akemi Koike Checcoli
Escrivente


Flauzilino Araújo dos Santos
OFICIAL

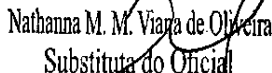
AV. 7 – Em 20 de junho de 2025.

Ref. prenotação n. 469.773, de 13 de junho de 2025.

Conforme Cadastro n. 202506.1314.04073534-IA-212, disponibilizado em 13 de junho de 2025 na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial de São Paulo - SP (Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região), por decisão proferida nos autos da Ação n. 10017781120245020084, foi decretada a **indisponibilidade dos bens de ROBERTO KUI**, CPF n. 088.692.558-40. (Microfilme n. 469.773).

Selo Digital: 1114503310000001424415250


Márcia Hasseslian
Escrivente


Nathanna M. M. Vianna de Oliveira
Substituta do Oficial

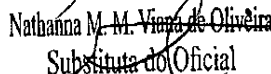
AV. 8 – Em 17 de setembro de 2025.

Ref. prenotação n. 474.573, de 11 de setembro de 2025.

Conforme Cadastro n. 202509.1114.04252460-IA-655, disponibilizado em 11 de setembro de 2025 na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial de São Paulo - SP (Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região), por decisão proferida nos autos da Ação n. 10011371320245020443, foi decretada a **indisponibilidade dos bens de ROBERTO KUI**, CPF n. 088.692.558-40. (Microfilme n. 474.573).

Selo Digital: 111450331000000146920425U


Márcia Hasseslian
Escrivente


Nathanna M. M. Vianna de Oliveira
Substituta do Oficial

AV. 9 – Em 07 de outubro de 2025.

Ref. prenotação n. 474.898, de 18 de setembro de 2025.

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SS4ZS-3846M-9HBEG-H53QR>



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de São Paulo - Capital - CNS 11.145-0

matrícula

119.225

ficha

03

data

07/10/2025

CNM

111450.2.0119225-44

PENHORA: Conforme Termo de Construção lavrado em 2 de dezembro de 2024, pela MMª Juíza de Direito da 12ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, Dra. Isabela Canesin Dourado Figueiredo Costa, nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial n. 1100795-51.2024.8.26.0100, movida por **RTG INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA E COBRANÇA LTDA.**, CNPJ n. 24.197.979/0001-06, em face de **ROBERTO KUI**, CPF n. 088.692.558-40, procedemos à presente averbação para constar que parte ideal correspondente a 50% dos direitos de devedor fiduciante imóvel foi penhorada em garantia de uma dívida no valor de R\$ 61.323,01 (sessenta e um mil, trezentos e vinte e três reais e um centavo), tendo sido nomeado depositário do bem, o executado. (Microfilme n. 474.898).

Selo Digital: 111450331000000147729225P


Leticia Akemi Koike Checcoli
Escrivente


Maria do Carmo Medeiros de Souza
Substituta do Oficial

AV. 10 - Em 13 de outubro de 2025.

Ref. prenotação n. 466.236, de 04 de abril de 2025.

CONTRIBUINTE: Averba-se, nos termos do requerimento devidamente formalizado, firmado nesta Capital, em 12 de setembro de 2025, para constar que o imóvel é atualmente lançado pelo contribuinte n. 038.013.0206-7, conforme Consulta Valor Venal de Referência, relativa ao dia 8 de outubro de 2025, emitida pela Municipalidade de São Paulo. (Microfilme n. 466.236).

Selo Digital: 111450331000000148049025U


Leticia Akemi Koike Checcoli
Escrivente


Flauzilino Araújo dos Santos
OFICIAL

AV. 11 - Em 13 de outubro de 2025.

Ref. prenotação n. 466.236, de 04 de abril de 2025.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Averba-se, nos termos do requerimento mencionado na averbação anterior, para constar que em virtude dos fiduciários **ROBERTO KUI**, RG n. 17959260-SSP/SP, CPF n. 088.692.558-40, e sua mulher **CHENG I JUNG KUI**, RG n. W382107H-CGPI/DIREX/DPF, CPF n. 246.412.978-00, devidamente intimados, não terem purgado a mora no prazo legal, fica a propriedade do imóvel consolidada em nome do credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, CNPJ n. 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SS4ZS-3846M-9HBEG-H53QR>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



ONR

Valide aqui
este documento

matricula

119.225

ficha

03

verso

CNM

111450.2.0119225-44

Kubitschek ns. 2.235 e 2.041, Vila Nova Conceição, nesta Capital, pelo valor de R\$ 473.254,33 (quatrocentos e setenta e três mil, duzentos e cinquenta e quatro reais e trinta e três centavos). Valor Base de Cálculo: R\$ 496.713,00. (Microfilme n. 466.236).

Selo Digital: 111450331000000148049125S


Leticia Akemi Koike Checcoli
Escrevente


Flauzilino Araújo dos Santos
OFICIAL

AV. 12 - Em 29 de outubro de 2025.

Ref. prenotação n. 476.897, de 23 de outubro de 2025.

Conforme Cadastro n. 202510.2022.04252460-MA-437, disponibilizado em 20 de outubro de 2025 na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP (Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região), por decisão proferida nos autos da Ação n. 1001137-13.2024.5.02.0443, instruído com requerimento formalizado em 23 de outubro de 2025, foi decretado o **levantamento da indisponibilidade dos bens de ROBERTO KUI**, CPF n. 088.692.558-40, objeto da AV. 08 supra. (Microfilme n. 476.897).

Selo Digital: 111450331000000148932625I


Leticia Akemi Koike Checcoli
Escrevente


Flauzilino Araújo dos Santos
OFICIAL

AV. 13 - Em 04 de dezembro de 2025.

Ref. prenotação n. 478.339, de 18 de novembro de 2025.

CANCELAMENTO DE PENHORA: Averba-se, nos termos do Mandado / Ofício expedido em 06 de novembro de 2025, pelo MM. Juiz de Direito da 13ª Vara Cível do Foro Central desta Comarca da Capital, Dr. Luiz Antonio Carrer, nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença n. 0234311-20.2006.8.26.0100, o cancelamento da penhora objeto da AV. 06 supra. Valor Base de Cálculo: R\$ 233.745,00.

Selo Digital: 111450331000000150748525T


Leticia Akemi Koike Checcoli
Escrevente


Flauzilino Araújo dos Santos
OFICIAL

AV. 14 - Em 12 de dezembro de 2025.

Ref. prenotação n. 478.696, de 26 de novembro de 2025.

Continua na ficha 04

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SS4ZS-3846M-9HBEG-H53QR>



RO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de São Paulo - Capital - CNS 11.145-0

Valide aqui
este documento

matrícula

119.225

ficha

04

data

12/12/2025

CNM

111450.2.0119225-44

CANCELAMENTO DE PENHORA: Averba-se, nos termos do Mandado expedido em 25 de novembro de 2025, pelo Juízo de Direito da 12ª Vara Cível do Foro Central desta Comarca da Capital, nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial n. 1100795-51.2024.8.26.0100, o cancelamento da penhora objeto da AV.09 supra. Valor Base de Cálculo: R\$ 61.323,01.

Selo Digital: 1114503310000001511838250


Letícia Akemi Kolke Checcoli
Escrevente

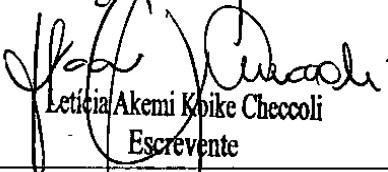

Flauzilino Araújo dos Santos
OFICIAL

AV. 15 – Em 29 de dezembro de 2025.

Ref. prenotação n. 480.112, de 17 de dezembro de 2025.

Conforme Ofício expedido em 9 de dezembro de 2025, pela MMª Juíza da 85ª Vara do Trabalho de São Paulo, Dra. Talita Luci Mendes Falcao, nos autos da Ação ETCiv n. 1001807-27.2025.5.02.0084 (Reclamação Trabalhista n. 1001778-11.2024.5.02.0084), foi decretado o **levantamento da indisponibilidade dos bens de ROBERTO KUL**, CPF n. 088.692.558-40, objeto da AV.07 supra.

Selo Digital: 1114503310000001517170258


Letícia Akemi Kolke Checcoli
Escrevente


Flauzilino Araújo dos Santos
OFICIAL

AV. 16 – Em 02 de fevereiro de 2026.

Ref. prenotação n. 481.765, de 22 de janeiro de 2026.

CANCELAMENTO DE PENHORA: Averba-se, nos termos da Sentença proferida em 9 de dezembro de 2025, pelo MM. Juiz de Direito da 10ª Vara Cível do Foro Central desta Comarca da Capital, Dr. Danilo Fadel de Castro, nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial n. 1059430-51.2023.8.26.0100, o cancelamento da penhora objeto da AV.05 supra. Valor Base de Cálculo: R\$ 14.851,18.

Selo Digital: 1114503310000001530189260


Letícia Akemi Kolke Checcoli
Escrevente


Flauzilino Araújo dos Santos
OFICIAL

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA **

** VIDE CERTIDÃO NO VERSO **

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SS4ZS-3846M-9HBEG-H53QR>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



:onr



Valide aqui este documento

matrícula

119225

ficha

04

verso

CNM

**CERTIDÃO DIGITAL
FLAUZILINO ARAÚJO DOS SANTOS
PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**

CERTIFICO e dou fê que a presente certidão foi emitida nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/1973, sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de Certificação Digital ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001. Esta certidão deverá ser conservada em meio eletrônico, bem como sua autoria e integridade serem comprovadas. São Paulo, data e hora abaixo indicadas.

Assinatura Digital

Ao Oficial: R\$ 45,88
Ao Estado: R\$ 13,04
Ao IPESP: R\$ 8,92
Ao Reg.Civil: R\$ 2,41
Ao TJSP: R\$ 3,15
Ao Município: R\$ 0,94
Ao MPSP: R\$ 2,20
Total: R\$ 76,54

Certidão expedida às 10:34:11 horas do dia 02/02/2026
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 15, "c").
Para conferência do selo eletrônico pelo QR Code em <https://selodigital.tjsp.jus.br>
Nº SELO: 1114503C3000000153019026N.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.
ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 481765



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SS4ZS-3846M-9HBEG-H53QR>