

matrícula  
**129.505**

ficha  
**01**

**Imóvel: O ESCRITÓRIO nº 61**, localizado no 6º andar do Edifício "WIN WORK PINHEIROS" à Rua dos PINHEIROS, nº 610 e Rua FRADIQUE COUTINHO, nº 30, no 45º subdistrito, Pinheiros, com a área privativa coberta edificada de 88,390m<sup>2</sup>, área coberta comum edificada de 86,196m<sup>2</sup>, incluindo a correspondente a 2 vagas indeterminadas na garagem localizada nos subsolos e andar térreo, perfazendo a área total edificada de 174,586m<sup>2</sup>, área comum descoberta de 15,363m<sup>2</sup>, totalizando a área construída mais descoberta de 189,949m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal de 0,010208 no terreno objeto da matrícula nº 113.009, na qual sob nº 88 foi registrada a instituição e especificação do condomínio, tendo sido a convenção registrada sob nº 11.564 no Livro 3- Auxiliar desta Serventia.

**Contribuinte:** 015.009.0390-6, em área maior.

**Proprietária:** WIN WORK PINHEIROS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 07.146.936/0001-74, com sede na Rua Joaquim Floriano, 466, Sala 67, 2º andar, Edifício Corporate, Itaim Bibi, cidade de São Paulo.

**Registro anterior:** R.3/113.009 de 11 de abril de 2007, desta Serventia.

O Oficial:

  
Flaviano Galhardo

#### Av.1 - SERVIDÃO

Em 11 de julho de 2012

Conforme R.38/113.009, de 14 de maio de 2012, o terreno onde foi construído o condomínio, acha-se onerado pela servidão instituída sobre uma área de 512,55m<sup>2</sup>, em favor da COMPANHIA DO METROPOLITANO DE SÃO PAULO - METRÔ, inscrita no CNPJ sob nº 62.070.362/0001-06, com sede na Rua Augusta, 1626, Consolação, cidade de São Paulo.

Escrevente Autorizada:

  
Renata Maria Pucci Anawate

#### R.2 - COMPRA E VENDA

Em 18 de dezembro de 2012 - (prenotação nº 402.414 de 13/12/2012)

Pela escritura pública de compra e venda de 03 de dezembro de 2012, lavrada pelo 24º Tabelião de Notas da Comarca da Capital - SP, Livro nº 3837, Folhas nº 035/050, outorgada por WIN WORK PINHEIROS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, já qualificada, pelo valor de R\$708.327,50, o imóvel foi transmitido a CONSTRUBASE ENGENHARIA LTDA, CNPJ nº 62.445.838/0001-46, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 201, conjuntos 161, 162 e 172, cidade de São Paulo, como cessionária dos direitos de compromisso adquiridos de Construbase Participações

continua no verso

matrícula

**129.505**

ficha

**01**

verso

Ltda, CNPJ nº 04.124.631/0001-73, por R\$714.054,77, na qualidade de promitente compradora do imóvel, por instrumentos particulares não registrados. (Consta da escritura a apresentação da CND nº 005962012-21200936, expedida em 15 de agosto de 2012, pela RFB e Certidão Conjunta, expedida em 31 de julho de 2012, pela PGFN/RFB).

Escrevente Autorizada:

Maria Bernardete Pereira dos Santos  
\* \* \*

**R.3 - COMPRA E VENDA**

Em 18 de dezembro de 2012 - (prenotação nº 402.415 de 13/12/2012)

Pela escritura pública de 04 de dezembro de 2012, lavrada pelo 24º Tabelião de Notas da Comarca da Capital - SP, Livro nº 3837, Folhas nº 051/064, **CONSTRUBASE ENGENHARIA LTDA**, já qualificada, vendeu o imóvel, pelo preço de R\$1.080.000,00, a **RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ nº 02.964.887/0001-63, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277, 19º andar, conjunto nº 1903, Edifício Plaza Iguatemi, cidade de São Paulo. (Consta da escritura a apresentação da CND nº 009642012-21200838, expedida em 22 de outubro de 2012, pela RFB e Certidão Conjunta, expedida em 28 de novembro de 2012, pela PGFN/RFB).

Escrevente Autorizada:

Maria Bernardete Pereira dos Santos  
\* \* \*

**R.4 - LOCAÇÃO (CLAUSULA DE VIGÊNCIA)**

Em 11 de junho de 2013 - (prenotação nº 410.971 de 05/06/2013)

Pelo instrumento particular de 19 de abril de 2013, **RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, já qualificada, locou este e outros 8 imóveis matriculados nesta Serventia a **SABRE INTERNATIONAL, LLC**, com sede em 3150, Sabre Drive, Southlake, Texas, 76092, Estados Unidos da América, por sua filial inscrita no CNPJ sob nº 01.496.943/0001-10, pelo prazo de 10 anos, com início em 15 de abril de 2013 e término em 14 de abril de 2023, com cláusula de vigência em caso de alienação, pelo aluguel mensal de R\$105.000,00, corrigido de acordo com o título, com vencimento no dia 05 do mês imediatamente subsequente ao que se refere, tudo forma constante do contrato, do qual constam outras condições.

Escrevente Autorizado:

Fábio Rubens Soares Filho

continua na ficha 02

matrícula

129.505

ficha

02



São Paulo,

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.113-8

### R.5 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Em 25 de abril de 2017 - (prenotação nº 470.351 de 18/04/2017)

Pela cédula de crédito bancário nº 237/3391/1503, emitida em 15 de março de 2017, por Companhia Brasileira de Bebidas Premium (CNPJ nº 09.325.874/0001-93), o proprietário **RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277, 7º andar, cidade de Barueri - SP, já qualificada alienou fiduciariamente este e os imóveis objeto das matrículas 129.515, 129.516, 129.514, 129.512, 129.507, 129.513, 129.511, 129.506, desta Serventia, juntamente com mais 3 imóveis do 4º Oficial de Registro de Imóveis, desta Capital, transferindo sua propriedade resolúvel ao **BANCO BRADESCO S/A**, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus", s/nº, cidade de Osasco - SP, para garantia da importância de R\$13.250.000,00, pagável na praça de São Paulo - SP, por meio de 4 parcelas, vencendo-se a primeira em 16 de junho de 2017 e a última em 15 de março de 2018, sendo as demais cláusulas e condições as constantes do título, digitalizado nesta data. (CPEND expedida em 15 de março de 2017, com base na Portaria Conjunta PGFN/RFB, nº 1.751 de 02 de outubro de 2014).

Oficial substituta:

  
Thais Leonel Stighen

\* \* \*

### Av.6 - ADITAMENTO

Em 06 de novembro de 2018 - (prenotação nº 496.846 de 30/10/2018)

Selo Digital: 1111383311849D0049684618F

Pelo instrumento particular de 15 de março de 2018, de aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº 237/3391/1503, a emitente Companhia Brasileira de Bebidas Premium, a garantidora **RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, e o credor **BANCO BRADESCO S/A**, todos já qualificados, aditaram a cédula de crédito bancário que deu origem à alienação fiduciária objeto do R.5, para prorrogar o prazo de vencimento da cédula por mais 361 dias, fixando seu vencimento para 11 de março de 2019; concessão de um período de carência; alteração da taxa de juros efetiva para 0,4472% a.m., e 5,5000% a.a. Ficam ratificados todos os demais termos, cláusulas, itens e demais condições estabelecidas na cédula, ora aditada, inclusive as garantias nela constituídas, não expressamente alteradas pelo aditivo.

Escrevente Autorizada:

  
Luciana Varga Wertheimer

\* \* \*

continua no verso

matrícula

**129.505**

ficha

**02**

verso

**Av.7 - ADITAMENTO**

Em 16 de abril de 2019 - (prenotação nº 504.886 de 11/04/2019)

Selo Digital: 1111383311C86F0050488619F

Pelos instrumentos particulares datados de 05 de dezembro de 2018 e 27 de fevereiro de 2019, de aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº 237/3391/1503, a emitente Companhia Brasileira de Bebidas Premium, a garantidora **RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, e o credor **BANCO BRADESCO S/A**, todos já qualificados, aditaram a cédula de crédito bancário que deu origem à alienação fiduciária objeto do R.5, para prorrogar o prazo de vencimento da cédula, fixando seu vencimento para 28 de maio de 2019, e em razão da concessão de um período de carência, a data de vencimento da próxima parcela de principal e encargos fica alterada para 28/05/2019. Ficam ratificados todos os demais termos, cláusulas, itens e demais condições estabelecidas na cédula, ora aditada, inclusive as garantias nela constituídas, não expressamente alteradas pelo aditivo.

Escrevente Autorizada:

  
Luciana Yarga Wertheimer

**Av.8 - INDISPONIBILIDADE DE BENS**

Em 06 de agosto de 2020 - (prenotação nº 528.713 de 30/07/2020)

Selo Digital: 1111383311BF070052871320C

Nos termos da determinação do Juiz do 22º Ofício Cível de São Paulo, SP, expedida nos autos do processo nº 00323183220208260100, protocolada na Central de Indisponibilidades em 28/07/2020 sob nº 202007.2819.01249502-IA-930, foi decretada a **indisponibilidade** dos bens de **RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ nº 02.964.887/0001-63.

Escrevente Autorizado:

  
Fábio Martins de Azevedo

**Av.9 - CANCELAMENTO DA INDISPONIBILIDADE**

Em 16 de março de 2021 - (prenotação nº 543.278 de 01/03/2021)

Selo Digital: 11113833116A7C00543278213

A requerimento datado de 24 de fevereiro de 2021 e conforme ordem de cancelamento de indisponibilidade expedida pelo Juiz do 22º Ofício Cível do Foro Central de São Paulo - SP, nos autos do processo nº 00323183220208260100, protocolada na Central

continua na ficha 03



matrícula

129.505

ficha

03

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.113-8

de Indisponibilidades em 05/08/2020 sob nº 202008.0517.01261166-TA-700, fica **cancelada a indisponibilidade** mencionada na Av.8 da presente.

Escrevente Autorizada:

Juliana Roberto de Lima Gomes Monteiro

**Av.10 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Em 02 de julho de 2021 - (prenotação nº 552.039 de 24/06/2021)

Selo Digital: 1111383311C0F60055203921Q

Fica **cancelada a alienação fiduciária** objeto do R.5, Av.6 e Av.7, em virtude da autorização dada pelo credor **BANCO BRADESCO S/A**, já qualificado, nos termos do instrumento particular datado de 10 de maio de 2021.

Escrevente Autorizada:

Juliana Roberto de Lima Gomes Monteiro

**R.11 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Em 02 de julho de 2021 - (prenotação nº 552.038 de 24/06/2021)

Selo Digital: 1111383211C1140055203821A

Pela cédula de crédito bancário nº 237/3391/2001, emitida em São Paulo - SP, aos 18 de janeiro de 2021, a proprietária **RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, NIRE 35215480162 JUCESP, já qualificada, **alienou fiduciariamente** este e os imóveis objeto das matrículas nºs 129.506, 129.507, 129.511, 129.512, 129.513, 129.514, 129.515 e 129.516 desta Serventia, juntamente com os imóveis objeto das matrículas nºs 163.976, 163.977 e 163.975 do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital - SP, transferindo sua propriedade resolúvel ao **BANCO BRADESCO S/A**, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede no núcleo administrativo denominado Cidade de Deus, s/nº, Osasco - SP, para garantia do empréstimo realizado à emitente Sociedade Brasileira de Bebidas Premium Ltda, CNPJ nº 09.325.874/0001-93, no valor de R\$15.000.000,00, pagável na praça de São Paulo - SP, por meio 45 (quarenta e cinco) parcelas mensais conforme fluxo de pagamento, com vencimento inicial em 29/01/2021 e final em 06/09/2024, incidindo sobre o saldo devedor a partir da data de liberação dos recursos ao cliente até a data de vencimento de cada uma das parcelas, encargos remuneratórios pós-fixados de 100% do CDI, capitalizados diariamente, acrescidos da taxa de juros de 0,4709% ao mês e 5,7995% ao ano, tomando-se como base o ano comercial de 360 dias, sendo as demais cláusulas e condições as constantes do título, digitalizado nesta data. (Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União

continua no verso

matrícula

**129.505**

ficha

**03**

verso

emitida em 08/02/2021, nos termos da Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 02/10/2014).

Escrevente Autorizada:

  
Juliana Roberto de Lima Gomes Monteiro

\* \* \*

**Av.12 - CANCELAMENTO DE LOCAÇÃO**

Em 07 de março de 2023 - (prenotação nº 591.686 de 08/02/2023)

Selo Digital: 11113833115DAA0059168623I

Fica **cancelada a locação** objeto do R.4 por terem as partes contratantes de comum acordo rescindido parcialmente o contrato que deu origem ao mesmo, tão somente em relação às unidades 61, 62 e 63, do Edifício Win Work Pinheiros, nos termos do instrumento particular de quinto aditamento datado de 30 de junho de 2018 e requerimento de 30 de janeiro de 2023.

Escrevente Autorizado:

  
Sidney Corrêa Leonello

\* \* \*

**Av.13 - CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA**

Em 28 de novembro de 2023 - (prenotação nº 594.419 de 24/03/2023)

Selo Digital: 11113833113D8000594419238

Nos termos do provimento nº 143 de 25 de abril de 2023, do Conselho Nacional de Justiça, procedo a esta averbação para constar que nesta data a presente matrícula recebeu o Código Nacional de Matrícula (CNM) nº 111138.2.0129505-12.

Escrevente Autorizado:

  
Magno Silva Santos

\* \* \*

**Av.14 - CONTRIBUINTE**

Em 28 de novembro de 2023 - (prenotação nº 594.419 de 24/03/2023)

Selo Digital: 11113833113D8100594419236

Nos termos do requerimento mencionado na Av.15, fica constando que o imóvel acha-se lançado pelo nº **015.009.0518-6** no cadastro de contribuintes da Prefeitura de São Paulo, conforme certidão de dados cadastrais expedida em 07 de novembro de 2023.

Escrevente Autorizado:

  
Magno Silva Santos

continua na ficha 04

Visualização disponibilizada  
em [www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis



## REGISTRO GERAL

matrícula

129.505

ficha

04

CNM

111138.2.0129505-12

## Av.15 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Em 28 de novembro de 2023 - (prenotação nº 594.419 de 24/03/2023)

Selo Digital: 11113833113D8200594419234

Atendendo a requerimento datado de 07 de novembro de 2023 e à vista da certidão de não purgação da mora pela fiduciante **RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, já qualificada, a propriedade do imóvel objeto desta matrícula **fica consolidada** em nome do credor fiduciário **BANCO BRADESCO S/A**, já qualificado, que instruiu seu pedido com o comprovante de recolhimento do ITBI. (Base de cálculo para o recolhimento do ITBI - R\$1.240.000,00).

Escrevente Autorizado:

  
Magno Silva Santos

\* \* \*

PARA SIMPLES CONSULTA  
NÃO VALE COMO CERTIDÃO  
VALOR: R\$ 21,14

Visualização disponível em  
em [www.registrado.onr.br](http://www.registrado.onr.br)