Valide aqui
este documento

OITAVO
Oficial de Registro de Imóveis

Pedido nº 898.715

CNM:113746.2.0196151-45

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO
CNS/CNJ: 11374-6

matrícula	ficha
196.151	01

São Paulo, 24 de setembro de 2019

Imóvel: Apartamento nº 35B, localizado no 3º pavimento da Torre 2 (ou Bloco B), do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FAMÍLIA FREGUESIA DO Ó, situado na Rua Jacaré Copaiba nº 30, Vila Clymene, no 4º Subdistrito - Nossa Senhora do Ó, contendo a área privativa de 52,660m² e área comum de 64,282m² (inclui vaga), com a área total de 116,942m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,74565% no terreno condominial matriculado sob nº 180.939, com direito a uma vaga na garagem coletiva, para estacionamento de um automóvel de passeio, de forma indeterminada. Convenção de condomínio registrada sob nº 13.766, no livro 3 - Auxiliar, desta Serventia.
Contribuinte municipal: 307.086.0184-4 (terreno condominial).
Proprietária: SIROUAH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede nesta Capital, na Avenida Magalhães de Castro, 4.800, Torre Capital Building, 13º andar, Morumbi, CNPJ nº 13.557.291/0001-65.
Registros anteriores: R.9/49.098 e R.8/49.099 de 13/05/2013, e Condomínio: R.8/180.939 de 24/09/2019, desta Serventia. Analisado por Giselle Soeiro Igreja Pires - escrevente e conferido por Luciane Bueno de Andrade Oliveira - substituta.
Selo digital.1137463140728945NGA9XG19P

Neuza A. P. Escobar - substituta

Av-1. Protocolo nº 728.945, em 29/08/2019. TRASLADAMENTO. Conforme R.3 de 02/10/2015, Av.4 de 31/07/2017 e Av.5 de 12/02/2019 da matrícula nº 180.939, este imóvel, juntamente com outros 137 apartamentos, acha-se HIPOTECADO ao ITAÚ UNIBANCO S/A, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, para garantir o financiamento utilizado na construção do empreendimento, cujo saldo devedor, em 12/05/2017, é de R$ 12.666.618,34 (doze milhões, seiscentos e sessenta e seis mil, seiscentos e dezoito reais e trinta e quatro centavos), sendo concedida uma suplementação de crédito no valor de R$ 5.400.000,00 (cinco milhões quatrocentos mil reais). São Paulo, SP, 24 de setembro de 2019. Analisado por Giselle Soeiro Igreja Pires - escrevente e conferido por Luciane Bueno de Andrade Oliveira - substituta.
Selo digital.1137463J40728945RKNSJ2191

Neuza A. P. Escobar - substituta

Av-2. Protocolo nº 761.100, em 16/03/2021. DESLIGAMENTO. À vista do termo de liberação de 19 de fevereiro de 2021 e por autorização expressa do credor, ITAÚ UNIBANCO S/A, desligo o imóvel da garantia hipotecária a que se referem o R.3,

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FRUZX-3GH63-ENH3P-RDVB5

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

Pedido nº 898.715

CNM:113746.2.0196151-45

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula 196.151 | ficha 01 verso

Av.4 e Av.5 da matrícula nº 180.939, trasladada para esta matrícula nos termos da Av.1. São Paulo, SP, 31 de março de 2021. Analisado e editado por Marcio Rodrigo Resquin Martins Vieira - escrevente.
Selo digital.1137463310761100JTB15H21E

Luciane B. A. Oliveira - substituta

R-3. Protocolo nº 760.055, em 02/03/2021. DAÇÃO EM PAGAMENTO. Por escritura de 05 de novembro de 2020, do 7º Tabelião de Notas de Porto Alegre - RS (livro 72, páginas 64/88), passada por certidão na mesma data, a proprietária, SIROUAH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta Capital, na Avenida Doutor Chucri Zaidan, 296, torre Z, 23º andar, CNPJ nº 13.557.291/0001-65, com NIRE nº 35225386932 na JUCESP, transmitiu o IMÓVEL a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, com sede no Rio de Janeiro - RJ, na Avenida das Américas, 3434, bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, CNPJ nº 36.113.876/0001-91, com NIRE nº 33300273875 da JUCERJA, pelo valor de R$ 268.676,00 (duzentos e sessenta e oito mil, seiscentos e setenta e seis reais). Certidão em nome da Empresa Transmitente: negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, inclui contribuições sociais, com código de controle 2787.46D7.B20A.91C4, emitida em 25/03/2021, válida até 21/09/2021. São Paulo, SP, 31 de março de 2021. Analisado e editado por Marcio Rodrigo Resquin Martins Vieira - escrevente.
Selo digital.1137463210760055NGWWTT212

Luciane B. A. Oliveira - substituta

Av-4. Protocolo nº 760.055, em 02/03/2021. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Pela mesma escritura de que trata o registro anterior, o IMÓVEL foi adquirido pela OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A em CARÁTER FIDUCIÁRIO, nos termos da Lei 8.668, de 25/06/1993, passando a integrar o patrimônio do IZAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, CNPJ nº 22.646.161/0001-90. O imóvel será mantido sob a propriedade fiduciária da Compradora, como instituição administradora, com as seguintes restrições (artigo 7º da mesma lei): a) não integram o ativo da Instituição Administradora; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Instituição Administradora; c) não compõem a lista de bens e direitos da Instituição Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não poderão ser dados em garantia de débitos de operações da Instituição Administradora; e) não serão passíveis de execução por

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FRUZX-3GH63-ENH3P-RDVB5

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

Pedido nº 898.715

CNM:113746.2.0196151-45

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula 196.151 | ficha 02

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO
CNS/CNJ: 11374-6

São Paulo, 31 de março de 2021

quaisquer credores da Instituição Administradora, por mais privilegiado que possam ser; e f) não poderão ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais. São Paulo, SP, 31 de março de 2021. Analisado e editado por Marcio Rodrigo Resquin Martins Vieira - escrevente.
Selo digital.1137463210760055?Q2QLZ21Z

Luciane B. A. Oliveira - substituta

Av-5. Protocolo nº 768.825, em 25/06/2021. ALTERAÇÃO DE CONTRIBUINTE. O imóvel, atualmente, acha-se inscrito no cadastro municipal sob o contribuinte nº 307.086.0243-3, conforme instrumento particular a seguir mencionado e certidão de dados cadastrais emitida pelo Município. São Paulo, SP, 16 de julho de 2021. Analisado por Ronaldo Barbosa Gonçalves - escrevente e conferido por Luciane Bueno de Andrade Oliveira - substituta.
Selo digital.1137463210768825I14AXD21A

Joelcio Escobar - oficial

R-6. Protocolo nº 768.825, em 25/06/2021. VENDA E COMPRA. Por instrumento particular de 16 de junho de 2021, com força de escritura pública, a proprietária, OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, com sede no Rio de Janeiro - RJ, na Avenida das Américas, 3434, bloco 07, 2º andar, grupo 201, Centro Empresarial Mario Henrique Simonsen, Barra da Tijuca, CNPJ nº 36.113.876/0001-91, com NIRE nº 33300273875 da JUCERJA, como instituição administradora do IZAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, CNPJ nº 22.646.161/0001-90, transmitiu o IMÓVEL a NATALEE SCHMALTZ, brasileira, solteira, engenheira de produção, CNH/SP nº 06803336645, CPF nº 420.057.278-81, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Jaminaua, 2, Jardim Santo Elias, pelo valor de R$ 339.000,00 (trezentos e trinta e nove mil reais), dos quais R$ 23.265,47 (vinte e três mil e duzentos e sessenta e cinco reais e quarenta e sete centavos) foram pagos com recursos da conta vinculada do FGTS. Certidão em nome da empresa transmitente: negativa de débitos, relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, inclui contribuições sociais, com código de controle 5BED.BDAA.A5C0.3A40, emitida em 09/04/2021, válida até 06/10/2021. São Paulo, SP, 16 de julho de 2021. Analisado por Ronaldo Barbosa Gonçalves - escrevente e conferido por Luciane Bueno de Andrade Oliveira - substituta.
Selo digital.1137463210768825ULWZYN210

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FRUZX-3GH63-ENH3P-RDVB5

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

Pedido nº 898.715

CNM:113746.2.0196151-45

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
196.151	02 verso

Joelcio Escobar - oficial

Av-7. Protocolo nº 768.825, em 25/06/2021. CANCELAMENTO. Em razão da alienação de que trata o R.6 e com fundamento no artigo 9º da Lei 8.668/1993, procedo ao cancelamento da averbação nº 4. São Paulo, SP, 16 de julho de 2021. Analisado por Ronaldo Barbosa Gonçalves - escrevente e conferido por Luciane Bueno de Andrade Oliveira - substituta.
Selo digital.1137463210768825EENP9H21Q

Joelcio Escobar - oficial

R-8. Protocolo nº 768.825, em 25/06/2021. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Pelo mesmo instrumento particular de que trata o registro sob nº 6, a atual proprietária, NATALEE SCHMALTZ, como devedora-fiduciante, transferiu a propriedade resolúvel do imóvel, por ALIENAÇÃO FIDUCIARIA, ao ITAÚ UNIBANCO S/A, com sede nesta Capital, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setúbal, CNPJ nº 60.701.190/0001-04 e NIRE nº 35300023978 na JUCESP, como credor-fiduciário, para garantir o financiamento de R$ 277.980,00 (duzentos e setenta e sete mil e novecentos e oitenta reais) - SFH, a ser pago da seguinte forma: **Prazo:** 360 meses, em prestações mensais e sucessivas; **Sistema de amortização:** SAC; **Taxas anuais de juros:** nominal de 6,2196% e efetiva de 6,4000%; **Forma de reajuste:** índice de atualização dos depósitos de poupança; **Valor e data de vencimento da primeira prestação (encargo mensal):** R$ 2.285,36 (dois mil e duzentos e oitenta e cinco reais e trinta e seis centavos), em 16 de julho de 2021; **Valor para efeito de venda em público leilão**: R$ 339.000,00 (trezentos e trinta e nove mil reais). Subordinam-se às demais disposições do contrato. São Paulo, SP, 16 de julho de 2021. Analisado por Ronaldo Barbosa Gonçalves - escrevente e conferido por Luciane Bueno de Andrade Oliveira - substituta.
Selo digital.1137463210768825C66JHA217

Joelcio Escobar - oficial

Av-9. Protocolo nº 865.334, em 14/10/2024. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. Nos termos do procedimento de intimação aberto a requerimento datado de 11 de outubro de 2024, a propriedade resolúvel objeto do registro nº 8, foi consolidada em nome do credor-fiduciário, ITAÚ UNIBANCO S/A, pelo valor de R$ 339.000,00

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FRUZX-3GH63-ENH3P-RDVB5

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

Pedido nº 898.715

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO
CNS/CNJ: 11374-6

matrícula	ficha	data	CNM
196.151	03	17/07/2025	**113746.2.0196151-45**

(trezentos e trinta e nove mil reais), nos termos do artigo 26, § 7º da Lei 9.514/97, em razão do inadimplemento da devedora-fiduciante NATALEE SCHMALTZ, regularmente constituída em mora. São Paulo, SP, 17 de julho de 2025. Analisado por Glaubber Luis Pereira Antonio - escrevente e conferido por Maria Aparecida de Freitas Lima Assis - escrevente.
Selo digital. 1137463310865334LJDH0C25L

Joelcio Escobar - oficial

Av-10. Protocolo nº 898.715, em 17/10/2025. LEILÕES NEGATIVOS. Não houve licitantes nos leilões públicos realizados para alienação do imóvel, nos termos do artigo 27 da Lei 9.514/97, em razão da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, ITAÚ UNIBANCO S/A, conforme requerimento de 16 de outubro de 2025 e respectivos autos de primeiro e segundo leilões realizados em 15 e 30 de setembro de 2025, pelo leiloeiro oficial Fernando Jose Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob nº 844; em consequência deu-se a quitação da dívida em favor da então devedora-fiduciante, NATALEE SCHMALTZ, por termo datado de 01 de outubro de 2025 São Paulo, SP, 27 de outubro de 2025. Analisado e editado por Cintia Silva dos Santos Mendes - escrevente.
Selo digital.1137463210898715S6FWWG25P

Neuza A. P. Escobar - Substituta

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FRUZX-3GH63-ENH3P-RDVB5

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

Pedido nº 898.715 CNM: 113746.2.0196151-45

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução fiel desta matrícula, extraída na forma do artigo 19, da Lei 6.015/73, reproduzindo eventuais ônus e alienações integralmente nela contidos, **servindo, ainda, como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA, caso tenha sido aberta há mais de 20 anos.** Se for o caso, deverá ser complementada com a certidão da Circunscrição atual. Certifico, mais, que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. São Paulo, **27 de outubro de 2025.**

O Escrevente Autorizado que a subscreve: (ASSINADA DIGITALMENTE)

Registrador	**R$**	**44,20**
Estado	**R$**	**12,56**
Sec. Faz	**R$**	**8,60**
Reg. Civil	**R$**	**2,33**
Tribunal de Justiça	**R$**	**3,03**
Imposto Municipal	**R$**	**0,90**
Ministério Público	**R$**	**2,12**
Total	**R$**	**73,74**

Selo Digital: *1137463910898715P86HER259*

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br

Subdistritos que, atualmente, **integram** Este Registro de Imóveis desde 15.05.1939, tendo pertencido anteriormente à 2º Registro de Imóveis: **a) 4º Subdistrito - Nossa Senhora do Ó; b) 15º Subdistrito - Bom Retiro; c) 23º Subdistrito - Casa Verde; d) 44º Subdistrito − Limão;** e desde 01.01.1972, o **42º Subdistrito − Jabaquara** formado por partes originadas no 11º Registro de Imóveis e parte no 14º Registro de Imóveis.

Pertenceram a Este Registro:

a) **Distritos de Jaraguá, Perús e Brasilândia** de 15/05/39 a 10/08/76 e atualmente pertencem ao **18º Registro de Imóveis desta Comarca;**

b) **48º Subdistrito - Nova Cachoeirinha** de 15/05/39 a 31/12/63 e atualmente pertence ao **3º Registro de Imóveis desta Comarca**;

c) **Distritos, atuais Municípios de Caieiras, Francisco Morato e Franco da Rocha** de 15/05/39 a 26/04/63 quando passaram a pertencer ao **Registro de Imóveis de Franco da Rocha, SP;**

d) **Distritos, atuais Municípios de Cajamar (ex-Água Fria), Pirapora do Bom Jesus e Santana do Parnaíba** de 15/05/39 a 07/12/63 quando passaram a pertencer ao **Registro de Imóveis de Barueri, SP**;

e) **Distrito, atual Município de Mairiporã, e Juqueri** de 21/11/42 a 19/12/69 quando passaram a pertencer ao **Registro de Imóveis de Mairiporã, SP**;

f) **Distrito de Santa Efigênia** de 15/05/39 a 20/11/42 e atualmente pertence ao **5º Registro de Imóveis da Comarca**.

Apenas para os fins do item 60, letra "c", do Capítulo XVI, das NSCGJ, válida por 30 (trinta) dias, sem importar reserva de prioridade.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FRUZX-3GH63-ENH3P-RDVB5

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