



173.548

**3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO - CNS 11.328-2****LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA

FICHA DATA

CNM

173.548**01****01/09/2025****113282.2.0173548-89**

IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 303, localizado no 3º pavimento da TORRE “1”, do empreendimento denominado “CONDOMÍNIO NATUS BRAZ LEME”, situado à Rua Doutor César, nº s 778, 780, 768, 754, 748, 742, 732, 728, 718, 760, 764, 746 e Rua Tabira, no 8º Subdistrito - Santana, contendo a área privativa de 75,000m², a área comum de 78,170m², já incluída a área correspondente ao direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem para veículo de passeio, perfazendo a área total de 153,170m² e a área total edificada de 129,890m², correspondendo à fração ideal de 0,004676 no solo e nas demais partes do condomínio.

CONTRIBUINTE MUNICIPAL: 073.015.0393-8 (AM)

PROPRIETÁRIA:- NATUS SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., com sede nesta Capital, na Praça João Duran Alonso, nº 34, 13º andar, conjunto 132, inscrita no CNPJ nº 35.768.448/0001-34, NIRE 35235762503.

REGISTRO ANTERIOR:- R.27, feito em 01 de setembro de 2.025, na matrícula nº 165.693, desta Serventia. (Bárbara de Cássia Carnaes Gaia Cossa, Escrevente Habilitada - André Shodi Hirai, Oficial Substituto).-

Selo Digital: 113282321000000081598225L

Av.1:- 01/09/2025 - Prenotação nº 544.010 de 15/08/2025.-

Constam na matrícula nº 165.693, além de outros, os seguintes atos, a saber: a) **Averbado sob nº 03**, em 12/12/2022: requerimento e termo de constituição de patrimônio de afetação datado de 09 de novembro de 2.022, pelo qual o empreendimento “CONDOMÍNIO NATUS BRAZ LEME”, foi submetido ao **regime de afetação**, nos termos do art. 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64, com redação dada pelo art. 53, da Lei nº 10.931/04; b) **Registrada sob nº 08**, em 28/07/2023: a **hipoteca** constituída pela proprietária, NATUS SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., já qualificada, nos termos do instrumento particular datado de 05 de junho de 2023, a favor do BANCO ABC BRASIL S/A., com sede nesta Capital, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 2º andar, CNPJ nº 28.195.667/0001-06, NIRE nº 35.300.138.023, para a garantia da dívida de R\$ 90.000.000,00, tendo por objeto o imóvel desta matrícula, pagável na forma e condições constantes do título. (Bárbara de Cássia Carnaes Gaia Cossa, Escrevente Habilitada - André Shodi Hirai, Oficial Substituto).-

Selo Digital: 1132823310000000816021258

Continua no verso



173.548

MATRÍCULA

173.548

FICHA

01

verso

CNM

113282.2.0173548-89

Av.2:- 17/12/2025 - Prenotação nº 549.802 de 02/12/2025.-

Procedo esta averbação "ex officio", por força do disposto no art.440-AQ,§1º, letra "a", do Provimento nº 149/2023 do CNJ, para ficar constando que, **o Código de Endereçamento Postal - CEP do imóvel objeto desta matrícula é 02013-004.-** (Nelson Antonio Jacinto, Escrevente habilitado- Nilce Aparecida Pereira Constantino, Escrevente Autorizada).-

Selo Digital: 113282331000000085910125X

Av.3:- 17/12/2025 - Prenotação nº 549.802 de 02/12/2025.-

Fica **cancelada a hipoteca** referida na Av.1, apenas com relação ao imóvel objeto da desta matrícula, de conformidade com a autorização dada pelo credor, **BANCO ABC BRASIL S/A**, já qualificado, nos termos do instrumento particular datado de 06 de outubro de 2025, com força de escritura pública nos termos da Lei nº 9.514/97, com as alterações introduzidas pela Lei nº 14.711/2023.- (Nelson Antonio Jacinto, Escrevente habilitado - Nilce Aparecida Pereira Constantino, Escrevente Autorizada).-

Selo Digital: 113282321000000085910225X

R.4:- 17/12/2025 - Prenotação nº 549.802 de 02/12/2025.-

Pelo mesmo instrumento particular que deu origem à Av.3, a proprietária, **NATUS SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, já qualificada, **transmitiu por venda** feita a **KATHERINE VERONICA JORDAN ARZA**, boliviana, autônoma, CPF. nº 114.825.461-75, e seu marido **AILTON ARAÚJO PESSÔA**, brasileiro, empresário, CPF. nº 116.758.598-41, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Cantídio Dantas, nº 42, **o imóvel objeto desta matrícula**, pelo preço de R\$ 1.178.762,90, satisfeito da seguinte forma: R\$ 478.930,29, com recursos próprios e R\$ 699.832,61, com recursos da alienação fiduciária adiante mencionada.- (Nelson Antonio Jacinto, Escrevente habilitado - Nilce Aparecida Pereira Constantino, Escrevente Autorizada).-

Selo Digital: 113282321000000085910325V

R.5:- 17/12/2025 - Prenotação nº 549.802 de 02/12/2025.-

Pelo mesmo instrumento particular que deu origem à Av.3, os proprietários constantes do R.4, **KATHERINE VERONICA JORDAN ARZA** e seu marido, **AILTON ARAÚJO PESSÔA**, já

Continua na ficha 02



173.548

3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - CNS 11.328-2

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

CNM

173.548

02

113282.2.0173548-89

qualificados, alienaram fiduciariamente, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$ 1.165.000,00, para efeito do previsto no artigo 24, inciso VI, da Lei Federal nº 9.514/97, transferindo sua propriedade resolúvel ao ITAÚ UNIBANCO S/A, com sede nesta Capital, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CNPJ. nº 60.701.190/0001-04, para garantia da importância de R\$ 758.032,61, pagável por meio de 293 prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira em 06 de novembro de 2025 e a última em 06 de março de 2.050, e demais cláusulas e condições constantes no título digitalizado em 02/12/2025.- (Nelson Antonio Jacinto, Escrevente habilitado - Nilce Aparecida Pereira Constantino, Escrevente Autorizada).-

Selo Digital: 113282321000000085910425T

Av.6:- 24/03/2026 - Prenotação nº 555.071 de 19/03/2026.-

Da certidão expedida em 19 de março de 2.026, pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional I - Santana, desta Capital, extraída dos autos nº 1011689-0220158260001, de execução civil ajuizada por: 1) FELIPE THOME PESSOA, CPF. nº 389.930.878-65; e, 2) BRUNO THOME PESSOA, CPF. nº 068.504.691-50; em face de AILTON ARAÚJO PESSÓA, casado com KATHERINE VERONICA JORDAN ARZA, e de conformidade com o auto ou termo de 16 de março 2.026, e r. decisão judicial para penhora de fração superior à pertencente ao executado datada de 12 de março de 2.026, fls.570, dos autos, os direitos da propriedade fiduciária constituída pelos Rs. 4 e 5, foram penhorados, em garantia da dívida de R\$ 735.021,06, tendo sido nomeado como fiel depositário do bem, o executado.- (Camila Rodrigues de Souza, Escrevente Habilitada - João Henrique Alves Messias, Escrevente Autorizado).-

Selo Digital: 113282331000000089731626A