



Valide aqui
este documento

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
168.618

ficha
01

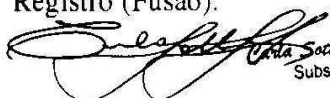
São Paulo, 03 de setembro de 2004

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 309, localizado no 3º pavimento do EDIFÍCIO NOVE DE JULHO, situado na Avenida Nove de Julho nº 3611, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, com a área privativa coberta edificada de 12,720m², a área comum coberta edificada de 13,787m², a área total edificada de 26,507m², a área comum descoberta de 3,148m², a área total de 29,655m², e a fração ideal de 0,2498% nas coisas de propriedade e uso comuns do condomínio.

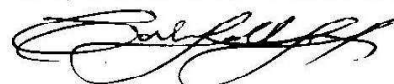
CONTRIBUINTE: 014.057.0247-8 (maior área).

PROPRIETÁRIA: INPAR CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Gomes de Carvalho nº 1306, conjunto 132, 13º pavimento, CNPJ nº 67.571.414/0001-41.

REGISTROS ANTERIORES: R.11/Mat. nº 120.847, feito em 06 de dezembro de 2001; R.03/Mat. nº 155.755, R.14/Mat. nº 98.056 e R.02/Mat. nº 154.198, feitos em 06 de dezembro de 2001; e, Av.08 e R.14 (*especificação*), feitos em 29 de maio de 2003 e 03 de setembro de 2004, respectivamente na matrícula nº 156.254, neste Registro (Fusão).


Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

Av.01/ Data: 27/AGOSTO/2007 PROT. 365.831
O imóvel desta matrícula atualmente está cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o **contribuinte nº 014.057.0298-2**, conforme prova a certidão de dados cadastrais expedida em 19/04/2007, nos termos da escritura datada de 10 de maio de 2007, de notas do 16º Tabelião desta Capital, livro nº 3128, fls. 271 a 277.


Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

Av.02/ Data: 27/AGOSTO/2007 PROT. 365.831
Verifica-se que em virtude da transformação a INPAR – CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. em sociedade anônima, a mesma passou a denominar-se INPAR S/A., conforme prova o Instrumento Particular de Alteração Contratual datado de 22 de dezembro de 2006, registrado sob nºs 16.996/07-0

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KLSMD-HSX36-WJTXF-2PV94>



Valide aqui
este documento

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

matrícula

168.618

ficha

01

Verso

e 35300338421, em 10 de janeiro de 2007, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, apresentado em forma de certidão datada de 11 de abril de 2007, nos termos da escritura datada de 10 de maio de 2007, de notas do 16º Tabelião desta Capital, livro nº 3128, fls. 271 a 277.

Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

R.03/

Data: 27/AGOSTO/2007

PROT. 365.831

Pela escritura datada de 10 de maio de 2007, de notas do 16º Tabelião desta Capital, livro nº 3128, fls. 271 a 277, **INPAR S/A.**, já qualificada, transmitiu por venda ao **BANCO OURINVEST S.A.**, CNPJ nº 78.632.767/0001-20, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista nº 1.728, sobreloja, 1º, 2º, 10º e 11º andares, o imóvel desta matrícula pelo valor de R\$53.459,35, em cumprimento ao instrumento particular de promessa de venda e compra e outras avenças, datado de 09 de janeiro de 2003, celebrada entre a vendedora, então denominada Inpar Incorporações e Participações Empresa de Propósitos Específicos XIX Ltda. e Lucia de Fatima Ferreira, solteira, pelo valor de R\$53.459,35, e cessão de direitos feita pelo título, celebrada entre e Lucia de Fatima Ferreira, solteira, e o comprador, pelo valor de R\$50.000,00, não registrados. Do título consta que o imóvel desta matrícula não faz parte do ativo permanente da alienante, motivo pelo qual a mesma deixou de apresentar a CND do INSS e a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União.

Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

Av.04/

Data: 27/AGOSTO/2007

PROT. 365.831

Verifica-se que o imóvel desta matrícula foi adquirido em caráter fiduciário e se destina ao Fundo de Investimento Imobiliário administrado pelo **BANCO OURINVEST S/A.**, já qualificado, denominado **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOTEL MAXINVEST**, CNPJ nº 08.706.065/0001-69, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista nº 1728 – sobreloja, 1º, 2º, 10º e 11º andares, constituído de acordo com o disposto na Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993 e a Instrução da Comissão de Valores

continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KLSMD-HSX36-WJTXF-2PV94>



Valide aqui
este documento

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula	ficha
168.618	02

São Paulo, de

de

Mobiliários nº 205, de 14 de janeiro de 1994, cuja constituição de 30 de janeiro de 2007 foi registrada sob o nº 1568.898 no 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas desta Capital, em 14 de fevereiro de 2007, sendo certo que em conformidade com o disposto no artigo 7º da citada Lei nº 8.668/93, sobre ele existem as seguintes restrições: a) não integra o ativo da administradora; b) não responde direta ou indiretamente por quaisquer obrigações da instituição administradora; c) não compõe a lista de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não pode ser dado em garantia de débito de operação da instituição administradora; e) não é passível de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiado que possa ser; f) não pode ser objeto de constituição de ônus reais, nos termos da escritura datada de 10 de maio de 2007, de notas do 16º Tabelião desta Capital, livro nº 3128, fls. 271 a 277.

Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

Av.05/

Data: 24/SETEMBRO/2012

PROT. 458.132

Verifica-se que o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOTEL MAXINVEST passou a denominar-se **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII HOTEL MAXINVEST**, conforme prova a Ata de Reunião realizada em 05 de março de 2012, registrada sob o nº 129.740/12-3 em 22 de março de 2012, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, por requerimento de 01 de junho de 2012.

Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

Av.06/

Data: 24/SETEMBRO/2012

PROT. 458.132

Verifica-se que a **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, CNPJ nº 62.237-367/0001-80, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista nº 1.374, 16º andar, passa a deter a propriedade fiduciária do imóvel desta matrícula, integrante do patrimônio do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII HOTEL MAXINVEST**, em substituição ao **BANCO OURINVEST S/A.**, em razão da renúncia

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KLSMD-HSX36-WJTXF-2PV94>

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



Valide aqui
este documento

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

matrícula

168.618

ficha

02

verso

CNS: 11.349-8

deste, conforme a Ata da Assembléia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 28 de outubro de 2010, microfilmada sob nº 1.755.198 em 03 de novembro de 2010, no 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica desta Capital e Ofício nº 3756/2010 emitido em 03 de dezembro de 2010 pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários, por requerimento de 01 de junho de 2012.

Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

Av.07/

Data: 20/OUTUBRO/2014

PROT. 493.528

Verifica-se que a **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, CNPJ nº 59.281.253/0001-23, com sede no Rio de Janeiro-RJ, na Praia do Botafogo nº 501, 5º andar - parte, passa a deter a propriedade fiduciária, integrante do patrimônio do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII HOTEL MAXINVEST**, em substituição a **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, em razão da renúncia desta, conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 14 de agosto de 2012, registrada sob os nºs 1825832 e 871551, no 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas, desta Capital e 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro-RJ, respectivamente, por escritura de 25 de setembro de 2014, referida no R.08. Protocolo nº 493.528 de 15/10/2014.

Carla S. C. Santos
Substituta da Oficial

R.08/

Data: 20/OUTUBRO/2014

PROT. 493.528

Por escritura de 25 de setembro de 2014, de notas do 16º Tabelião desta Capital, livro nº 4.263, fls. 51/57, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, já qualificada, na qualidade de administradora e proprietária fiduciária dos ativos que compõem o patrimônio do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII HOTEL MAXINVEST**, constituído de acordo com o disposto na Lei Federal nº 8668/93, CNPJ nº 08.706.065/0001-69, transmitiu por venda a **NILTON NORIYAKI KONNO LTDA.**, CNPJ nº 21.083.362/0001-63, com sede nesta Capital, na Rua Alfredo Pujol nº

continua na ficha nº 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KLSMD-HSX36-WJTXF-2PV94>

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



Valide aqui
este documento

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CNS: 11.349-8

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
168.618

ficha
03

285, cj. 61, o imóvel desta matrícula pelo valor de R\$235.000,00. Protocolo nº 493.528 de 15/10/2014.

Carla S. C. Santos
Substituta da Oficial

Av.09/

Data: 20/OUTUBRO/2014

PROT. 493.528

Fica cancelada a **Av.04**, referente às restrições inerentes ao Fundo de Investimento Imobiliário, em virtude da venda feita pela administradora e proprietária fiduciária, por escritura de 25 de setembro de 2014, referida no R.08. Protocolo nº 493.528 de 15/10/2014.

Carla S. C. Santos
Substituta da Oficial

R.10/

Data: 10/DEZEMBRO/2018

Por escritura de 30 de novembro de 2018, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabela de Notas do 22º Subdistrito - Tucuruvi, desta Capital, livro nº 2.017, fls. 183/190, **NILTON NORIYAKI KONNO LTDA.**, já qualificada, deu em hipoteca ao **BANCO DO BRASIL SOCIEDADE ANÔNIMA**, CNPJ nº 00.000.000/0001-91, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul nº, Quadra 01, Bloco G, 24º andar (parte), Asa Sul, representada por Agnaldo Bispo dos Santos Neto, CPF/MF nº 654.285.955-15, nos termos da procuração mencionada no título, o imóvel desta matrícula, para garantia do pagamento de todas as obrigações contraídas e as que venham a ser contraídas, presente e futuras, pelo devedor **BAZAR - E COMMERCE LTDA. - ME**, CNPJ nº 17.934.669/0001-53, com sede nesta Capital, na Rua Ezequiel Freire nº 192, cj. 73, Santana, junto ao credor, pelas agências ou dependências deste último situadas no Brasil ou no exterior, inclusive por empréstimos, financiamentos rurais, agroindustriais, comerciais, à importação, à exportação, industriais, adiantamentos sobre contratos de câmbio (ACC ou ACE) e prestação de garantias bancárias, contratos em moeda estrangeira ou nacional, formalizados por Títulos de Créditos ou contratos, ficando desde já reconhecido por Nilton Noriyaki Konno Ltda. que as estipulações contratuais ou cedulares estarão caracterizadas nos respectivos instrumentos até o limite global de US\$108.980,17, equivalentes na data do título a R\$413.034,84. Os encargos financeiros e o prazo de pagamento serão aqueles estabelecidos nos instrumentos de crédito de cada operação que vier a ser contratada.

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KLSMD-HSX36-WJTXF-2PV94>



Valide aqui
este documento

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

matricula **168.618** ficha **03** verso
CNS: 11.349-8 CNM 113498.2.0168618-27

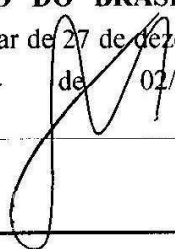
Para os efeitos do artigo 1.484 do Código Civil, as partes atribuem à hipoteca o valor de R\$413.034,84; e demais cláusulas e condições constantes do título. Protocolo nº 558.839 de 03/12/2018. 113498321000000004285818X

 **Paulo S. R. Ornellas**
Oficial Interino

Av.11/

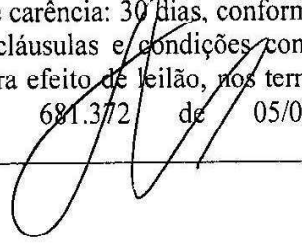
Data: 09/JANEIRO/2024

Fica cancelado o **R.10**, referente à hipoteca do imóvel desta matrícula, autorizado por **BANCO DO BRASIL S.A.**, NIRE 53300000638, já qualificado, por instrumento particular de 27 de dezembro de 2023, sob a forma de documento eletrônico. Protocolo nº 656.034 de 02/01/2024. Selo Digital: 1134983310000000958454241.

 Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

R.12/

Data: 27/MARÇO/2025

Por escritura de 30 de janeiro de 2025, de notas do 10º Tabelião desta Capital, livro nº 3.002, fls. 363/378, sob a forma de documento eletrônico, **NILTON NORIYAKI KONNO LTDA.**, NIRE 35228688689, já qualificada, alienou fiduciariamente a **FRAGATA CREDIT SECURITIZADORA S.A.**, CNPJ nº 51.136.842/0001-06, NIRE 35300618050, com sede nesta Capital, na Rua Almirante Brasil nº 685, 18 andar, cj. 1809, Mooca, o imóvel desta matrícula, para garantia do efetivo cumprimento de todas as obrigações principais e acessórias assumidas pela devedora **WDIGITAL E CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA.**, CNPJ nº 52.509.003/0001-59, NIRE 35262391332, com sede nesta Capital, na Rua Alfredo Pujol nº 285, cj. 73, Santana, decorrentes do Contrato Particular de Promessa de Cessão e Transferência de Direitos de Credito, Responsabilidade Solidária e Outras Avenças de 18 de dezembro de 2023, celebrado entre a devedora e a credora, no valor de até R\$500.000,00, com vencimento para 22 de janeiro de 2026. Prazo de carência: 30 dias, conforme previsto no § 2º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97; e demais cláusulas e condições constantes do título. Valor do imóvel: R\$500.000,00, atribuído para efeito de leilão, nos termos do artigo 24, VI da Lei nº 9.514/97. Protocolo nº 681.372 de 05/03/2025. Selo Digital: 1134983210000001211677259.  Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

continua na ficha 04

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KLSMD-HSX36-WJTXF-2PV94>



Valide aqui
este documento

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CNS: 11.349-8

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo
CNM 113498.2.0168618-27

matrícula
168.618

ficha
04

Av.13/

Data: 19/JUNHO/2026

Por instrumento particular de 10 de junho de 2026, referido na Av. 14, verifica-se que o imóvel desta matrícula possui Código de Endereçamento Postal - CEP nº **01407-000**, conforme prova a Certidão de Dados Cadastrais expedida pela Prefeitura do Município de São Paulo. Protocolo nº 694.930 de 03/10/2025. Selo Digital: 1134983E1000000149410326N.  Edgar Jorge Furlaneto, oficial substituto.

Av.14/

Data: 19/JUNHO/2026

Por instrumento particular de 10 de junho de 2026, subscrito pela credora fiduciária **FRAGATA CREDIT SECURITIZADORA S.A.**, à vista da notificação feita a devedora fiduciante **NILTON NORIYAKI KONNO LTDA.**, já qualificada, e da certidão de decurso de prazo sem purgação da mora, arquivada junto ao processo de intimação autuado sob o nº 3.553, neste Registro, procede-se a averbação da consolidação da propriedade do imóvel desta matrícula, em nome da credora fiduciária **FRAGATA CREDIT SECURITIZADORA S.A.**, CNPJ nº 51.136.842/0001-06, NIRE 35300618050, com sede nesta Capital, na Rua Almirante Brasil nº 685, 18 andar, cj. 1809, Mooca, pelo valor de R\$513.567,79. A presente é feita nos termos do artigo 26, e parágrafos, da Lei nº 9.514/97. (Valor de referência: R\$181.241,00). Protocolo nº 694.930 de 03/10/2025. Selo Digital: 1134983310000001494104267.  Edgar Jorge Furlaneto, oficial substituto.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KLSMD-HSX36-WJTXF-2PV94>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



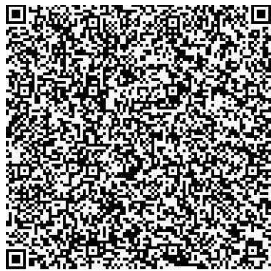


4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

CERTIFICA a pedido de pessoa interessada, que conforme buscas realizadas até 19/06/2026, a presente certidão de Inteiro Teor é extraída nos termos do art. 19 da Lei 6.015/73, do imóvel da matrícula nº 168.618, a qual noticia integralmente as ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E CITAÇÕES DE AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS existentes, servindo ainda, como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA, caso o registro anterior e/ou a matrícula tenha sido aberta há mais de 20 anos (Provimento 20/93 da CGJSP), abrangendo integralmente mencionado período. Para fins de lavratura de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 60, “c”), a partir de sua data de emissão.

CERTIFICA mais e finalmente, 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 ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade, podendo ser obtido relatório de conformidade da assinatura através do site <https://validar.iti.gov.br>.

O referido é verdade e dá fé. São Paulo, 22 de junho de 2026.

EMOLUMENTOS	R\$	44,20	Selo Digital: 1134983C3000000149464326B https://selodigital.tjsp.jus.br 
ESTADO	R\$	12,56	
SEC. DA FAZ	R\$	8,60	
REG. CIVIL	R\$	2,33	
TRIB. JUSTIÇA	R\$	3,03	
IMP. MUNICIPAL	R\$	0,90	
MIN. PÚBLICO	R\$	2,12	
TOTAL	R\$	73,74	
PROTOCOLO Nº 694930			