



Valide aqui  
este documento

Protocolo: 431237 - CNM: 113571.2.0074968-77 - Pág.: 1 de 5

**República Federativa do Brasil**  
**5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo**

Sérgio Jacomino - Oficial  
C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72

Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-050 - Tel.: 3218-0526  
www.quinto.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

Matrícula  
**74.968**

Ficha  
**01**

São Paulo, **30 de Janeiro de 2002**

**IMÓVEL** : Apartamento n.º 51, localizado no 5.º andar, do EDIFÍCIO GREEN BAY, situado na rua Ceará, n.º 529, no 7.º Subdistrito - Consolação, com a área privativa de 226,330m², área comum de 131,899m², área de garagem de 93,336m² e área total da unidade de 451,565m², correspondendo-lhe 03 (tres) vagas na garagem condominial e a fração ideal no terreno de 9,0909%.

**CONTRIBUINTE** : 011.121.0160-8 (maior área).

**PROPRIETÁRIA** : **CONSTRUTORA ELIAS VICTOR NIGRI LTDA**, CNPJ 51.556.298/0001-51, com sede nesta Capital, na avenida Angélica, nº 1.996, 12.º e 13.º andares, conjuntos n.ºs 1.201 a 1.210, 1.301, 1.302, 1.303, 1.309 e 1.310.

**REGISTRO ANTERIOR** : R.1 de 09/12/1987 - M.53.066, R.2 de 09/12/1987 - M.53.067, R.2 de 02/08/1996 - M.60.801, R.2 de 02/08/1996 - M.61.304, R.2 de 02/08/1996 - M.61.305 e R.6 de 26/06/2001 (especificação de condomínio) - M. 68.741, todas deste Registro de Imóveis.

O Oficial do Registro,  
(Sérgio Jacomino).

R. 1 / 74.968 *venda e compra de fração ideal*  
Em 30 de janeiro de 2002 - Prot. 161.083 (22/01/02)

Pela escritura de 18 de dezembro de 2001, lavrada pelo 16.º Tabelionato de Notas desta Capital, Livro n.º 2.588, páginas n.ºs 187/191, a proprietária **CONSTRUTORA ELIAS VICTOR NIGRI LTDA**, já qualificada, transmitiu por venda feita a **CLAUDIO SCHREIER**, RG 22.331.022-0/SSP-SP, CPF 250.463.988-00, brasileiro, engenheiro, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77, com **PATRICIA LEWKOWITZ SCHREIER**, RG 28.517.565-8/SSP-SP, CPF 281.683.348-84, brasileira, cirurgiã dentista, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Ceará, nº 529, apartamento n.º 81, a fração ideal de 9,0909% do terreno, à qual se vincula a unidade matriculada, pelo preço de R\$ 60.000,00. Valor venal proporcional : R\$ 84.044,90.

WAGNER CIANNELLA  
Escrevente Autorizado

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9SG8C-RJFGD-FTTKL-EZA7B>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9SG8C-RJFGD-FTTKL-EZA7B>

Matrícula  
**74.968**

Ficha  
**01**

Verso

R. 2 / 74.968 *quitação de benfeitorias*

Em 30 de janeiro de 2002 - Prot. 161.083 (22/01/02)

Pela mesma escritura referida no R. 1 da presente, a **CONSTRUTORA ELIAS VICTOR NIGRI LTDA**, já qualificada, na qualidade de construtora do Edifício Green Bay, deu quitação ao adquirente **CLAUDIO SCHREIER**, casado com **PATRICIA LEWKOWITZ SCHREIER**, já qualificados, da quantia de R\$ 184.696,69, em quanto importaram as obras de construção da unidade matriculada, feitas na vigência do instrumento particular de compromisso de venda e compra datado de 26/11/1996, passando, portanto, dita unidade a lhe pertencer com exclusividade, que lhe fica atribuída por vincular-se indissolavelmente à fração ideal de 9,0909%, adquirida conforme R.1 desta matrícula. Valor venal proporcional : R\$ 280.646,00.

WAGNER GIANNELLA  
Escrevente Autorizado

Av. 03 / 74.968 *alteração do cadastro municipal*

Em 11 de novembro de 2013 - Prot. 271.018 (10/10/2013)

Pela Ficha Cadastral Completa, certificada pela Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP em 24/10/2013, Ata da Assembleia Geral de Constituição, datada de 26/03/2009, devidamente registrada na referida Junta Comercial sob NIRE 35300368088, em 05/05/2009, Ata da Assembleia Geral Extraordinária, datada de 20/09/2013, devidamente registrada na referida Junta Comercial sob n. 386.039/013-6, em 04/10/2013 e Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU, expedida aos 17/10/2013, pela Prefeitura do Município de São Paulo, procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula passou a ser cadastrado sob o n. do contribuinte: **011.121.0165-9**.

DANIELA VITORINO DE SOUZA BUSA  
Escrevente Autorizada

R. 04 / 74.968 *conferência de bens*

Em 11 de novembro de 2013 - Prot. 271.018 (10/10/2013)

Pela mesma Ficha Cadastral Completa e Atas das Assembleias mencionadas na Av. 03, os proprietários, **CLAUDIO SCHREIER**, engenheiro de produção e sua mulher **PATRICIA LEWKOWITZ SCHREIER**, residentes e domiciliados nesta Capital, na  
(continua na ficha 02)



Valide aqui  
este documento

Protocolo: 431237 - CNM: 113571.2.0074968-77 - Pág.: 3 de 5

República Federativa do Brasil  
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

Sérgio Jacomino - Oficial  
C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72

Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-050 - Tel.: 3218-0526  
www.quinto.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

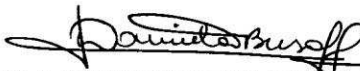
5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

Matrícula  
**74.968**

Ficha  
**02**

São Paulo, **11 de novembro de 2013**

rua Ceará, n. 529, apartamento n. 51, Higienópolis, já qualificados, transmitiram, a título de conferência de bens, a **JUNIPACLA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A**, CNPJ 10.885.189/0001-09, com sede nesta Capital, na rua Ceará, n. 529, conjunto n. 51, Higienópolis, o imóvel objeto desta matrícula, o qual foi avaliado em R\$ 244.697,00. Valor venal de referência: R\$ 1.806.021,00.

  
DANIELA VITORINO DE SOUZA BUSA  
Escrevente Autorizada

R. 05 / 74.968 *alienação fiduciária*

Em 14 de outubro de 2025 - Prot. 418.071 (25/09/2025)

Selo n. 113571321DI000811820OH254

Pela escritura de 11 de setembro de 2025, lavrada pelo 17.º Tabelião de Notas desta Capital, no livro n. 4.335, folhas n. 51/60, a proprietária **JUNIPACLA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A**, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob NIRE n. 35300368088, já qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, transferindo sua propriedade resolúvel à **GERSON WAITMAN**, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, RG 8.056.142-1-SSP/SP, CPF 045.296.208-08, residente e domiciliado nesta Capital, na avenida Angelica, n. 1.761, conjunto n. 142, e-mail: gerson.waitman@gmail.com, para garantia da dívida de R\$ 3.568.404,00, que será paga por meio de 12 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$ 297.367,00 cada uma, vencendo-se a primeira no dia 24/04/2026, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes até final liquidação, todas as parcelas serão corrigidas monetariamente pelo CDI (Certificado de Depósito Interbancário), acrescidas de juros de 1% ao mês, contados a partir da data de assinatura desta escritura até a data do efetivo pagamento de cada parcela, com prazo de carência de 10 dias para intimação em caso de inadimplência. Avaliação do imóvel: R\$ 3.800.000,00. As demais cláusulas e condições pactuadas pelos contratantes constam da aludida escritura.

  
ELIANE ARISTIDES DA SILVA DIANA  
Escrevente Autorizada

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9SG8C-RJFGD-FTTKL-EZA7B>

Código Segurança: 8d386672-864b-4f95-bfd6-3bbd69933618

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui  
este documento

CNM: 113571.2.0074968-77

Matrícula  
**74.968**

Ficha  
**02**

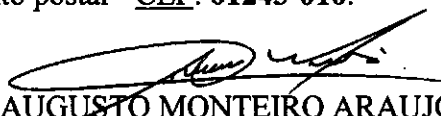
Verso

Av. 06 / 74.968 CEP

Em 28 de setembro de 2026 - Prot. 431.237 (20/07/2026)

Selo n. 113571331DU000925407DA262

Atendendo ao requerimento datado de 17 de julho de 2026 e certidão de dados cadastrais do imóvel - IPTU 2026, expedida aos 23/09/2026, pela Prefeitura do Município de São Paulo, procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula possui o código de endereçamento postal - CEP: 01243-010.

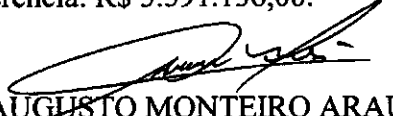
  
CARLOS AUGUSTO MONTEIRO ARAUJO  
Escrevente Autorizado

Av. 07 / 74.968 *consolidação da propriedade*

Em 28 de setembro de 2026 - Prot. 431.237 (20/07/2026)

Selo n. 113571331NH000925408BG26I

Atendendo ao mesmo requerimento mencionado na Av. 06, firmado pelo credor fiduciário **GERSON WAITMAN**, residente e domiciliado nesta Capital, na Alameda Itú, n. 708, apartamento n. 21, já qualificado, e à vista da regular notificação feita à devedora fiduciante, **JUNIPACLA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada, da certidão do decurso do prazo sem purgação da mora, devidamente arquivada junto ao processo de intimação, neste Registro de Imóveis e do requerimento datado de 18/09/2026, firmado pelo credor fiduciário **GERSON WAITMAN**, já qualificado, procedo à averbação da consolidação da propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome do credor fiduciário **GERSON WAITMAN**, já qualificado, em virtude de ter decorrido o prazo sem que a devedora fiduciante tenha efetuado o pagamento das prestações e demais encargos em atraso. Recolhido o imposto de transmissão devido em 18/09/2026, dá-se à presente, para efeitos fiscais, o valor de R\$ 3.800.000,00. Valor venal de referência: R\$ 3.591.136,00.

  
CARLOS AUGUSTO MONTEIRO ARAUJO  
Escrevente Autorizado

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9SG8C-RJFGD-FTTKL-EZA7B>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui  
este documento

**CERTIFICA** que presente é cópia autêntica da matrícula a que se refere e foi extraída nos termos do parágrafo 1º do art. 19 da Lei 6.015/73.

O 25º Subdistrito - Pari pertence ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 01/01/1972 até a presente data, tendo pertencido anteriormente aos 15º e 3º Registros.

O 5º Subdistrito - Santa Efigênia pertence ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 21/11/1942 até a presente data, tendo pertencido anteriormente aos 8º, 2º e 3º Registro. O 7º Subdistrito - Consolação pertence ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 26/12/1927 à 09/08/1931 passando novamente a pertencer ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 02/03/1932 até a presente data, tendo pertencido anteriormente a esses dois períodos ao 4º Registro de Imóveis.

**CERTIFICO** e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP - Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2 de 24 de agosto de 2001, devendo se conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.

CNM: 113571.2.0074968-77

São Paulo, 29 de setembro de 2026.

Emitido por: josue

|                |      |       |
|----------------|------|-------|
| AO OFICIAL     | R\$: | 45,88 |
| AO ESTADO      | R\$: | 13,04 |
| À SEC. FAZENDA | R\$: | 8,92  |
| AO SINOREG     | R\$: | 2,41  |
| AO TR. JUSTIÇA | R\$: | 3,15  |
| AO MUNICÍPIO   | R\$: | 0,94  |
| AO MP          | R\$: | 2,20  |
| TOTAL          | R\$: | 76,54 |

o selo digital abaixo poderá ser  
consultado no site:

<https://selodigital.tjsp.jus.br/>



PROTOCOLO: 431237



Cod. Seg.: 8d386672-864b-4f95-bfd6-3bbd69933618

1135713C3AB000925409CN26D

A presente certidão reflete a situação jurídica do imóvel desta matrícula até o dia útil anterior. Esta certidão tem plena validade em todo o território nacional, a qualquer tempo, sendo que, na hipótese de utilização para lavratura de escritura o prazo de validade é de 30 (trinta) dias (Decreto 93.240/86, art. 1º, IV)