Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA (CNM)
111252.2.**0253245**-51

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo
Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2

MATRÍCULA	FICHA
253.245	001

São Paulo, 08 de Dezembro de 2016

IMÓVEL: Um prédio sob nº 320, da Rua Monsenhor Basílio Pereira, antiga Rua Treze, e seu respectivo terreno constituído pelo lote nº 39 da quadra nº 12, do Parque Jabaquara, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área total de 319,00 metros quadrados, medindo 10,00 metros de frente, no alinhamento da Rua Monsenhor Basílio Pereira, antiga Rua Treze, 30,95 metros do lado direito, onde confronta com o lote nº 38, 32,10 metros do lado esquerdo, onde confronta com o lote nº 40 e 10,49 metros nos fundos, onde confronta com o lote nº 13, sendo todos os confrontantes de Nagib Nami Jafet. Cadastro municipal nº 089.465.0039-5.

PROPRIETÁRIO: YOSHIO MAEKAWA, japonês, casado com SHIGE MAEKAWA, arquiteto, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Monsenhor Basílio Pereira nº 312, Parque Jabaquara.

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito sob nº 196.622, em 27 de julho de 1970, no 11º Registro. O Escrevente Autorizado, Luiz Fernando Grinis Nalini. O Oficial Substituto, (Nelson Amoroso).

Av.1 - 253.245 - São Paulo, 8 de dezembro de 2016. (prenotação nº. 786.646 - 01/12/2016).

Da escritura de 18 de novembro de 2016, do 21º Tabelião de Notas desta Capital, livro 3614, páginas 391/394, verifica-se que, foi concedida a naturalização brasileira ao proprietário YOSHIO MAEKAWA, pela Portaria Ministerial MJ 231/71, conforme prova a cópia autenticada da carteira de identidade. O Escrevente Autorizado, Luiz Fernando Grinis Nalini. O Oficial Substituto, (Nelson

Continua no Verso

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ridigital Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: FERNANDO PEREIRA - CPF/CNPJ: ***.892.418-** DATA: 30/10/2026 14:03:57

Amoroso).

R.2 - 253.245 - São Paulo, 8 de dezembro de 2016. (prenotação n°. 786.646 - 01/12/2016).

DOADORES: YOSHIO MAEKAWA, brasileiro, aposentado, RG. n° 1.666.435-8-SSP/SP, CPF. n° 008.377.098-49 e sua mulher SHIGE MAEKAWA, japonesa, do lar, RNE n° W058789-B-SE/DPMAF/DPF, CPF. n° 150.880.488-58, casados no regime da comunhão universal de bens, em 20 de outubro de 1960, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Monsenhor Basílio Pereira n° 320, Parque Jabaquara, Ibirapuera.

DONATÁRIOS: RYUITI MAEKAWA, brasileiro, engenheiro, RG n° 9.514.761-SSP/SP, CPF. n° 041.819.688-55, casado no regime da comunhão parcial de bens, em 23 de setembro de 1995, com YUMI HASEGAWA MAEKAWA, brasileira, farmacêutica bioquímica, RG. n° 16.207.640-X-SSP/SP, CPF. n° 063.038.598-01, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Martiniano de Carvalho n° 836, apartamento 11, Bloco 1, Liberdade; MARICO MAEKAWA CHAVES, brasileira, do lar, RG. n° 15.994.137-4-SSP/SP, CPF. n° 130.138.878-50, casada no regime da comunhão parcial de bens, em 11 de março de 1995, com CARLOS EDUARDO CHAVES, brasileiro, engenheiro, RG. n° 10.527.281-4-SSP/SP, CPF n° 157.512.598-66, residentes e domiciliados na Rua Engenheiro Prudente Meireles de Morais n° 768, apartamento n° 151, Bloco A, Vila Adyana, Comarca de São José dos Campos-SP.

TÍTULO: Doação.

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 18 de novembro de 2016, do 21° Tabelião de Notas desta Capital, livro 3614, páginas

Continua na ficha 002

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

SOLICITADO POR: FERNANDO PEREIRA - CPF/CNPJ: ***.892.418-** DATA: 30/10/2026 14:03:57

391/394.

VALOR: R$831.057,00 (oitocentos e trinta e um mil e cinquenta e sete reais). O Escrevente Autorizado, Luiz Fernando Grinis Nalini. O Oficial Substituto, (Nelson Amoroso).

Av.3 - 253.245 - São Paulo, 8 de dezembro de 2016.
(prenotação nº. 786.646 - 01/12/2016).
Da escritura de 18 de novembro de 2016, do 21º Tabelião de Notas desta Capital, livro 3614, páginas 391/394, verifica-se que o imóvel desta matrícula fica gravado com a cláusula restritiva de impenhorabilidade. O Escrevente Autorizado, Luiz Fernando Grinis Nalini. O Oficial Substituto, (Nelson Amoroso).
#MD5:DE97C9ACE3DE07E233649563A43C37C4#

R.4 - 111252.2.0253245-51 - 8 de janeiro de 2024.
PRENOTAÇÃO nº. 1.017.893 - 27 de dezembro de 2023.
DOADORA: MARICO MARKAWA CHAVES, brasileira, do lar, RG nº 15.994.137-4-SSP-SP, CPF/MF nº 130.138.878-50, neste ato assistida de seu marido CARLOS EDUARDO CHAVES, brasileiro, engenheiro, RG nº 10.527.281-4-SSP-SP, CPF/MF nº 157.512.598-66, casados no regime da comunhão parcial de bens, em 11 de março de 1995, residentes e domiciliados na Cidade de São José dos Campos, neste Estado, na Rua Major Francisco de Paula Elias, nº 400, apartamento 32, Vila Adyana.
DONATÁRIO: RYUITI MAEKAWA, brasileiro, engenheiro, RG nº 9.514.761-5-SSP-SP, CPF/MF nº 041.819.688-55, casado no regime da comunhão parcial de bens, em 23 de setembro de

Continua no Verso

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

SOLICITADO POR: FERNANDO PEREIRA - CPF/CNPJ: ***.892.418-** DATA: 30/10/2026 14:03:57

1995, com YUMI HASEGAWA MAEKAWA, brasileira, farmacêutica bioquímica, RG nº 16.207.640-X-SSP-SP, CPF/MF nº 063.038.598-01, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Martiniano de Carvalho, nº 836, apartamento 11, Bloco 1, Bela Vista.

TÍTULO: DOAÇÃO.

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 20 de dezembro de 2023, do 21º Tabelião de Notas desta Capital, Livro nº 4229, Página nº 117/120.

VALOR: R$ 442.003,50 (quatrocentos e quarenta e dois mil, três reais e cinquenta centavos). O registro refere-se à 1/2 (metade) ideal do imóvel da matricula. O Escrevente autorizado, José Odival Figueiredo Malheiros. O Oficial Substituto, _____ (Paulo Ademir Monteiro).

(SELO DIGITAL 1112523100000159157524K)

#MD5:F338329428334727 5F14AC0A0551C708#

Av.5 - 111252.2.0253245-51 - 5 de março de 2024.

PRENOTAÇÃO nº. 1.023.876 - 1 de março de 2024.

Nos termos da r.sentença proferida em 28 de fevereiro de 2024, com força de Mandado, transitada em julgado em 01 de março de 2024, assinada digitalmente pela MMª Juíza de Direito Drª Adriana Menezes Bodini, da 1ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional III - Jabaquara, desta Capital, extraído dos autos da ação de Procedimento Comum Cível - Família - Processo nº 1003827-56.2024.8.26.0003, foi determinado o CANCELAMENTO da Cláusula de IMPENHORABILIDADE, objeto da Av.03 da presente matrícula, ficando em consequência cancelada a referida averbação. O Escrevente Autorizado, Giovanni Ferreira. O Oficial

Continua na ficha 003

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ridigital | Todos os negócios de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: FERNANDO PEREIRA - CPF/CNPJ: ***.892.418-** DATA: 30/10/2026 14:03:57

Substituto, (Paulo Ademir Monteiro). (SELO DIGITAL 1112523310000001644627924K) #MD5:749F5B32FC4EAED7C8BFA10CDFD86E16#

R.6 - 111252.2.0253245-51 - 31 de maio de 2024.

PRENOTAÇÃO nº. 1.033.612 - 20 de maio de 2024.

Da Cédula de Crédito Bancário nº 10187368700, emitida na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo em 17 de maio de 2024, emitida eletronicamente com protocolo AC003748140, em 20/05/2024, às 10:09:01, consta que, RYUITI MAEKAWA, brasileiro, engenheiro, e sua cônjuge YUMI HASEGAWA MAEKAWA, brasileira, farmacêutica bioquímica, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, em 23/09/1995, na vigência da Lei 6.515/77, RG nºs 9.514.761-SSP/SP e 16.207.640-X-SSP/SP, CPF nºs 041.819.688-55 e 063.038.598-01 respectivamente, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Martiniano de Carvalho, nº 836, apto. 11, bloco 01, Bela Vista; ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE o imóvel desta matrícula, nos termos da Lei nº 9.514/97, ao ITAÚ UNIBANCO S.A., com sede em São Paulo/SP, na Praça Egydio de Souza Aranha, para garantia da dívida no valor de R$ 600.000,00 (seiscentos mil reais).

CONDIÇÕES DE OPERAÇÃO DO CRÉDITO: EMISSÃO: 17/05/2024; VALOR TOTAL DA DÍVIDA: R$616.014,26; IOF: R$16.014,26; TARIFA DE AVALIAÇÃO DE BENS RECEBIDOS EM GARANTIA: R $0,00; TAXA EFETIVA ANUAL DE JUROS: 21.8400%; TAXA NOMINAL ANUAL DE JUROS: 19.9173%; TAXA EFETIVA MENSAL DE JUROS: 1.6597%; TAXA NOMINAL MENSAL DE JUROS: 1.6597%; SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC; MODO DE PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES MENSAIS: débito na conta corrente; CUSTO

Continua no Verso

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

SOLICITADO POR: FERNANDO PEREIRA - CPF/CNPJ: ***.892.418-** DATA: 30/10/2026 14:03:57

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

EFETIVO TOTAL ANUAL: 22.4400%; CUSTO EFETIVO TOTAL MENSAL: 1.700%; TARIFA DE AVALIAÇÃO DO BEM RECEBIDO EM GARANTIA: R$1.017,20; ANÁLISE DOCUMENTAL: R$531,32; ANÁLISE TÉCNICA DO IMÓVEL: R$345,00; SISTEMA INFORMATIZADO REFERENTE À AVALIAÇÃO TÉCNICA DO IMÓVEL: R $42,72; IMPOSTOS: R$98,16.

FORMA DE PAGAMENTO: NÚMERO DE PARCELAS: 202 (duzentos e duas) PARCELAS; DATA DE VENCIMENTO DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO: 30 dias após a data de liberação dos recursos ao cliente nos meses subsequentes; DATA MÁXIMA DE VENCIMENTO DESTA OPERAÇÃO: 17/06/2041; DIA DE VENCIMENTO DAS PRESTAÇÕES: o mesmo dia da data de liberação dos recursos ao cliente nos meses subsequentes; VALOR DA PRESTAÇÃO MENSAL NA DATA DE EMISSÃO DESTA CÉDULA:R$ 13.274,03. Demais cláusulas, termos e condições, constam do título que será nesta data integralmente microfilmado. Valor da Avaliação para hipótese de público leilão previsto na Lei nº 9.514/97 é de R$ 1.210.000,00. O Escrevente autorizado, José Odival Figueiredo Malheiros. O Oficial Substituto, _____ (Paulo Ademir Monteiro). (SELO DIGITAL 1112523210000017379824B)
#MD5:3CDE5C3910FDAB4E0D52117CFF580689#

Av.7 - 111252.2.0253245-51 - 05 de junho de 2024.
Procedo a presente averbação de ofício, "ex-vi", letra "a", inciso I do artigo 213 da Lei 6.015/73, para constar do R.6 da matrícula, o número da inscrição no CNPJ do credor fiduciário ITAÚ UNIBANCO S.A., qual seja, 60.701.190/0001-04. O Oficial Substituto, _____ (Paulo Ademir Monteiro).

Continua na ficha 004

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: FERNANDO PEREIRA - CPF/CNPJ: ***.892.418-** DATA: 30/10/2026 14:03:57

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

#MD5:F6CE7F7BC6CD1EF4E519F250B443475B#

Av.8 - 111252.2.0253245-51 - 8 de julho de 2026.
PRENOTAÇÃO nº. 1.138.699 - 29 de junho de 2026.

Nos termos do § 1º, letra "a", do Artigo 440-AQ, do Provimento nº 149, acrescentado pelo Provimento nº 195, de 03/06/25, do Conselho Nacional da Justiça - CNJ, procede-se a presente averbação para constar que, o CEP do imóvel desta matrícula é 04348-090. A Escrevente Autorizada, Ana Claudia Pires Bruxela. O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro). (SELO DIGITAL 1112523310000026152272 6U)

Av.9 - 111252.2.0253245-51 - 8 de julho de 2026.
PRENOTAÇÃO nº. 1.138.699 - 29 de junho de 2026.
Atendendo o requerimento datado de 26 de Junho 2026, instruído com o comprovante de pagamento do imposto sobre transmissão de bens imóveis inter-vivos, nos termos do parágrafo 7º do artigo 26 da Lei n.º 9.514/97, procede-se a CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE do imóvel desta matrícula, em nome do fiduciário ITAÚ UNIBANCO S/A, já qualificado, em virtude da não purgação da mora dos fiduciantes RYUITI MAEKAWA e YUMI HASEGAWA MAEKAWA, já qualificados, no procedimento de intimação, em conformidade com o artigo 26 da Lei 9.514/97, prenotado neste Registro sob nº 1.129.291, em 23 de abril de 2026, cabendo a fiduciária a obrigatoriedade de efetuar os leilões previstos no artigo 27 da referida Lei. Sendo o valor da consolidação da propriedade de R$1.210.000,00. A Escrevente Autorizada,

Continua no Verso

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ri digital | Sistema de Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: FERNANDO PEREIRA - CPF/CNPJ: ***.892.418-** DATA: 30/10/2026 14:03:57

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Ana Claudia Pires Bruxela. O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro). (SELO DIGITAL 1112523310000002615228265) #MD5:AD41FCE8CCEE0902759C55E1B9CF93D1#

Av.10 - 111252.2.0253245-51 - 14 de outubro de 2026.
PRENOTAÇÃO n°. 1.152.674 - 13 de outubro de 2026.
Nos termos do § 3° do artigo 440AQ do Provimento n° 149, acrescentado pelo Provimento n° 195, de 03/06/25, do Conselho Nacional da Justiça, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel desta matricula tem o Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB) 92VC52Q8, na Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB). A Escrevente Autorizada, Ana Claudia Pires Bruxela. O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro). (SELO DIGITAL 1112523310000002762028260)

Av.11 - 111252.2.0253245-51 - 14 de outubro de 2026.
PRENOTAÇÃO n°. 1.152.674 - 13 de outubro de 2026.
Atendendo os requerimentos de 06 de outubro de 2026 e 07 de outubro de 2026, emitidos eletronicamente com Protocolo AC016538144 em 09/10/2026 às 14:37:32, instruído com os Autos Negativos dos Leilões realizados em 18 de setembro de 2026 e 02 de outubro de 2026, dos quais os fiduciantes RYUITI MAEKAWA e YUMI HASEGAWA MAEKAWA, já qualificados, tomaram ciência nos termos do § 2°-A do artigo 27 da Lei n° 9.514/97 e conforme disposto no artigo 27, § 5° da Lei n° 9.514/97, é feita esta averbação para constar que, tendo em vista o cumprimento

Continua na ficha 005

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ridigital | Serviços de Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: FERNANDO PEREIRA - CPF/CNPJ: ***.892.418-** DATA: 30/10/2026 14:03:57

da obrigação do fiduciário ITAÚ UNIBANCO S/A., de efetuar os leilões previstos no artigo 27 da Lei nº 9.514/97 e não tendo havido licitantes interessados para o imóvel da matrícula, considera-se extinta a dívida e exonerado a fiduciária da obrigação constante no artigo 27, § 4º da Lei nº 9.514/97. A Escrevente Autorizada, Ana Claudia Pires Bruxela. O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro). (SELO DIGITAL 1112523310000002762O2926M)
#MD5:7FFC1925309ADD4DE3A9DDAB56442612#

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

SOLICITADO POR: FERNANDO PEREIRA - CPF/CNPJ: ***.892.418-** DATA: 30/10/2026 14:03:57

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA (CNM) | FICHA VERSO

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

SOLICITADO POR: FERNANDO PEREIRA - CPF/CNPJ: ***.892.418-** DATA: 30/10/2026 14:03:57