lucas_s 673648 20/01/2025 17:31:43 1 CNM 111278.2.0106232-18

CNM: 111278.2.0106232-18

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

matrícula	ficha
106.232	1

São Paulo, 26 de outubro de 2.000

IMÓVEL:- APARTAMENTO N.º 54, localizado no 5º andar do "**EDIFÍCIO SUNSET ACLIMAÇÃO**", situado à Avenida Aclimação n.º 63, no 37º subdistrito-Aclimação, com a área privativa de 41,16m2, área comum de 50,77m2, nela incluído o direito ao uso de 01 (UMA) vaga localizada na garagem coletiva do edifício, situada no 1º ou 2º subsolos, em local individual e indeterminado, e a área total de 91,93m2, correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 1,1126%.
PROPRIETÁRIA:- PULSAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede nesta Capital, à Rua Francisco Cruz, n.º 638, sala 1, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 00.459.599/0001-26.
CONTRIBUINTE:- n.º 033.049.0105-1.
REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula 93.766 (AV-1) de 18 de outubro de 1.995; R-6 na matrícula n.º 14.040; R-8 na matrícula 24.728; R-7 na matrícula 30.671 e R-2 na matrícula 38.367, de 10 de abril de 1.995, deste.
OFICIAL, Vanda Penna A. da Cruz
(Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz).

R-1/ 106.232 .- Por escritura de venda e compra datada de 04 de outubro de 2.000 (livro 2.477 - página 083/090) do 16º Tabelião de Notas, desta Capital, a proprietária PULSAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., já qualificada, à qual apresentou Certidão Negativa de Débito - CND sob n.º 086772000-21608005, emitida em 18 de agosto de 2.000, pelo INSS, bem como a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais, sob n.º E-3.566.772, emitida em 14 de abril de 2.000, expedida pela Secretária da Receita Federal, transcritos no título, transmitiu o imóvel à LYE NAKAYA ALVARENGA DE REZENDE, brasileira, comerciante, RG n.º 9.473.287-5-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob n.º 115.117.188-38, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77, com MARCO TULIO ALVARENGA DE REZENDE, brasileiro, comerciante, RG número 16.332.402-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 045.380.908-16, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Afonso Brás, n.º 537, aptº 32-B, figurando como doadores da importância de R$60.000,00, para aquisição do imóvel desta e da matrícula n.º - -

(continua no verso)

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=0F76E1C9-3A08-4600-BF6F-470AECC8B2CF

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br/

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=0F76E1C9-3A08-4600-BF6F-470AECC8B2CF

CNM: 111278.2.0106232-18

matrícula	ficha
106.232	1 verso

106.231, MARIO ISAO NAKAYA, brasileiro, comerciante, RG número 2.736.951-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 024.903.078-00, e sua mulher MARINA KAZUKO NAKAYA, brasileira, comerciante, RG número 3.406.562-3-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob n.º 115.062.068-40, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei n.º 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Domingos Fernandes, n.º 462, aptº 101, pelo preço de R$30.000,00.- Valor venal R$43.128,00.- São Paulo, 26 de outubro de 2.000.- Escrevente Substituto, (Clóvis Fernando de Melo).

AV-2/106.232.- Da escritura referida no registro n.º 1, desta matrícula, é feita a presente averbação para constar que o imóvel ficou gravado com as cláusulas restritivas vitalícias de incomunicabilidade e impenhorabilidade, extensiva aos frutos e rendimentos.- São Paulo, 26 de outubro de 2.000.- Escrevente Substituto, (Clóvis Fernando de Melo).

AV-3/106.232.- Conforme Carta de Sentença datada de 21 de outubro de 2003, extraída dos autos nº 000.03.089478-6 (1018) da Ação de Separação Consensual, passada pelo MM. Juiz de Direito da 12ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Central, desta Capital, (sentença de 25 de julho de 2003) transitada em julgado em 25 de julho de 2003, e Certidão de folhas 093 do livro nº B-075, do termo nº 169, expedida em 26 de abril de 2007, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 24º Subdistrito-Indianópolis, desta Capital e averbação feita no verso da mesma, LYE NAKAYA ALVARENGA DE REZENDE e MARCO TULIO ALVARENGA DE REZENDE, separaram-se consensualmente, voltando a mulher a assinar o nome de solteira, ou seja, LYE NAKAYA.- São Paulo, 02 de agosto de 2010.- Escrevente substituto, (Dora Maria de Oliveira Penna)

(continua na ficha nº 2)

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br/ saec

lucas_s 673648 20/01/2025 17:31:43 3 CNM 111278.2.0106232-18

CNM: 111278.2.0106232-18

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

C N S 11.127 - 8

matrícula	ficha
106.232	2

São Paulo, 17 de abril de 2018.

(continuação da ficha nº 1)

Prenotação nº 511124 de 04/04/2018

AV-4/ 106.232 .- Da Cédula de Crédito Bancário referida no registro nº 5, desta matrícula, e Certidão de Casamento - Matrícula:- 115030 01 55 1992 2 00075 093 0000169-13, emitida em 01 de dezembro de 2015, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 24º Subdistrito-Indianópolis, desta Capital, e averbação feita no verso da mesma, a separação consensual de LYE NAKAYA foi convertida em divórcio.- São Paulo, 17 de abril de 2018.- Escrevente Substituta, .-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-. (Dora Maria de Oliveira Penna).

Dora Maria de Oliveira Penna

Prenotação nº 511124 de 04/04/2018

R-5/ 106.232 .- Pela CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 60153840-01, emitida e aditada em 23 de março de 2018, por NOVO TEMPO COMÉRCIO DE RELOGIOS LTDA, com sede nesta Capital, na Avenida Roque Petroni Júnior, nº 1.089, Loja 64, Piso Superior, inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.570.298/0001-17, a proprietária LYE NAKAYA, brasileira, divorciada, comerciante, RG nº 9.473.287-5-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 115.117.188-38, residente e domiciliada nesta Capital, na Avenida Hélio Pelegrino, nº 148, apto. 192, deu o imóvel desta matrícula em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, nos termos e para os efeitos da Lei 9.514/97,a favor do BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2.041 e 2.235, Vila Olímpia, inscrito no CNPJ/MF sob nº 90.400.888/0001-42, para garantia do crédito constituído pela **EMITENTE** no valor de R$448.000,00, pagável da seguinte forma:- Especificação da Operação de Crédito:- Valor do Financiamento:- R$448.000,00; Taxa de Juros:- TJLP + 7,50% ao ano; Remuneração do Agente (já incluída na taxa de juros):- 6,00% ao ano; IOF:- 0,0041% ao dia e IOF Adicional:- 0,38%; Prazo (meses):- Carência:- 06; Amortização:- 42; Total: 48; Pagamento de encargos na carência:- Sim; Periodicidade de Pagamento:- Carência:- Trimestral e Amortização:- Mensal; Vencimento das Parcelas:- 1ª de encargos:- 15 de julho de 2018; 1ª de amortização:- 15 de novembro de 2018 e Última parcela:- 15 de abril de 2022, na forma prevista na Cédula.- Figurando .-.

(continua no verso)

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=0F76E1C9-3A08-4600-BF6F-470AECC8B2CF

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br/

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=0F76E1C9-3A08-4600-BF6F-470AECC8B2CF

CNM: 111278.2.0106232-18

matrícula 106.232 | ficha 2 verso

como AVALISTA:- LYE NAKAYA, já qualificada.- Incorporando-se, desde já, à garantia fiduciária, todas as acessões, melhoramentos, construções, instalações, benfeitorias e pertences existentes e que lhe forem eventualmente acrescidos.- Por força da Lei 9.514/97, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se LYE NAKAYA, já qualificada, possuidora direta do imóvel e o BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, já qualificado, possuidor indireto do imóvel, tudo nos termos da **CÉDULA** emitida.- Cédula essa também garantida pelo imóvel matriculado sob nº 106.231, deste.- São Paulo, 17 de abril de 2018.- Escrevente Substituta, (Dora Maria de Oliveira Penna).

AV-6/106.232 - AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO
Averbado em 27 de maio de 2022 - Prenotação nº 602.837 de 24/05/2022
Selo Digital: 11127833112A3E00602837221
De conformidade com a certidão judicial datada de 31 de janeiro de 2022, extraída dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários, Processo Digital nº 1040464-14.2021.8.26.0002, movida por BANCO BRADESCO S/A, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, contra LYE NAKAYA, CPF nº 115.117.188-38 e NOVO TEMPO COMERCIO DE RELÓGIOS LTDA, CNPJ nº 13.570.298/0001-17, assinada digitalmente por ordem do MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro, desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, acompanhada por requerimento datado de 11 de maio de 2022, procede-se a presente averbação, nos termos do Artigo 828 do Código de Processo Civil, para constar o ajuizamento da execução da cobrança da quantia no valor de R$221.699,93. Averbação essa feita também sob nº 6 na matrícula nº 106.231, deste.
Luciana Boccuzzi
Escrevente Autorizada

AV-7/106.232 - ADITAMENTO
Averbado em 24 de janeiro de 2024 - Prenotação nº 644.892 de 12/01/2024

continua na ficha 03

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br/ saec

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=0F76E1C9-3A08-4600-BF6F-470AECC8B2CF

CNM: 111278.2.0106232-18

Registro de Imóveis do Brasil
16° Registro de Imóveis de São Paulo - SP

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 106.232 | FICHA 03

CNM - 111278.2.0106232.18

São Paulo, 24 de janeiro de 2024

Selo Digital: 1112783311173D00644892240

Por instrumento particular datado de 08 de janeiro de 2024, a proprietária/avalista LYE NAKAYA, empresária, já qualificada, residente e domiciliada na Avenida da Aclimação, 63, Apartamento 53, Aclimação, nesta Capital; a devedora NOVO TEMPO CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA, anteriormente denominada NOVO TEMPO COMÉRCIO DE RELÓGIOS LTDA, CNPJ nº 13.570.298/0001-17, com sede na Avenida Álvaro Guimarães, 1380, Box 11, Planalto, São Bernardo do Campo, neste Estado, e o credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, já qualificado, resolveram de comum acordo aditar a Cédula de Crédito Bancário registrada sob nº 5, nesta matrícula, para repactuar as condições de pagamento do saldo devedor que importa até a data do instrumento em R$189.217,47, o qual será pago da seguinte forma: R$116.909,04, com entrada de R$1.734,70, na data de 08 de janeiro de 2024, e o restante em 119 prestações, fixas, mensais e sucessivas, cada uma no valor de R$1.735,09, sendo a primeira na data de 08 de fevereiro de 2024 e as demais nas mesmas datas dos meses subsequentes até o dia 08 de dezembro de 2033, já incluídos juros pré-fixados de 1,00% a.m. e taxa CET de 12,87%. Ratificam expressamente todos os demais itens, cláusulas e condições da referida cédula, não alteradas pelo presente instrumento, o qual passa a fazer parte integrante e inseparável da mesma. Averbação esta feita também sob o nº 7 na matrícula nº 106.231, deste.

Gilmar Gomes da Silva Junior
Escrevente Autorizado

AV-8/106.232 - AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO

Averbado em 20 de fevereiro de 2024 - Prenotação nº 647.180 de 15/02/2024

Selo Digital: 1112783E1147310064718024F

De conformidade com a certidão datada de 19 de dezembro de 2023, extraída dos autos da Ação de Cumprimento de Sentença - Sociedade,

continua no verso

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br/
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=0F76E1C9-3A08-4600-BF6F-470AECC8B2CF

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA	CNM
106.232	03 VERSO	111278.2.0106232.18

Processo Digital nº 0032946-16.2023.8.26.0100, distribuída em 28 de setembro de 2021, movida por CASIO TIME COMÉRCIO DE RELÓGIOS LTDA, CNPJ nº 03.410.821/0001-94, contra LYE NAKAYA, CPF nº 115.117.188-38, assinada digitalmente por ordem do MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Empresarial e Conflitos de Arbitragem do Foro Central Cível, desta Capital, acompanhada por requerimento datado de 15 de fevereiro de 2024, procede-se a presente averbação, nos termos do Artigo 828 do Código de Processo Civil, para constar o ajuizamento da execução da cobrança da quantia no valor de R$210.807,25.
Luciana Boccuzzi
Escrevente Autorizada

R-9/106.232 - DAÇÃO EM PAGAMENTO
Registrado em 20 de janeiro de 2025 - Prenotação nº 673.648 de 15/01/2025
Selo Digital: 1112783211C54100673648258
Conforme escritura pública datada de 13 de janeiro de 2025, lavrada no 9º Tabelião de Notas, desta Capital, Livro 11.743 - Página 135, a proprietária constante do R-1, desta matrícula, LYE NAKAYA, brasileira, divorciada, aposentada, RG nº 9.473.287-5-SSP/SP, CPF nº 115.117.188-38, residente e domiciliada na Avenida Aclimação, 63, apto 53, Aclimação, nesta Capital, transmitiu a título de dação em pagamento o imóvel desta matrícula, a BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.235, e 2.041, nesta Capital, pelo valor de R$248.697,88. Valor Venal de Referência: R$449.323,00.
Maria Helena de Oliveira Penna
Escrevente Substituta

AV-10/106.232 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

continua na ficha 04

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br/
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=0F76E1C9-3A08-4600-BF6F-470AECC8B2CF

Registro de Imóveis do Brasil

16º Registro de Imóveis de São Paulo - SP

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
106.232	04

CNM - 111278.2.0106232.18

São Paulo, 20 de janeiro de 2025

Averbado em 20 de janeiro de 2025 - Prenotação nº 673.648 de 15/01/2025

Selo Digital: 1112783311C54300673648252

Conforme escritura pública referida no R-9, desta matrícula, comprovando a quitação das obrigações assumidas, o credor fiduciário BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, já qualificado, autoriza o cancelamento da alienação fiduciária, registrada sob nº 5, e constante da AV-7, nesta matrícula, que garantia a dívida no valor de R$448.000,00, constituída por LYE NAKAYA, já qualificada.

Maria Helena de Oliveira Penna

Escrevente Substituta

**** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO****
**** VIDE CERTIDÃO NO VERSO ****

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br/
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

106.232

República Federativa do Brasil - Estado de São Paulo
16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Vanda Mª de Oliveira Penna Antunes da Cruz - Oficial

Prenotação nº 673648

Certifico e dou fé que a presente certidão foi extraida nos termos do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6015/73 e representa a situação jurídica do imóvel de nº **106232**, abrangendo **ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, além do que foi relatado na presente certidão**. A validade desta certidão, para fins de lavratura de escritura pública é de 30 dias, contados da data de sua expedição, conforme disposto no artigo 1º, inciso V, do Decreto 93.240/86. O documento eletrônico deverá estar assinado com **CERTIFICADO DIGITAL ICP – Brasil**. Sempre que a certidão revelar aquisição de propriedade com mais de 20 anos será considerada vintenária.

São Paulo, 20 de janeiro de 2025

(ASSINADO DIGITALMENTE)

Matheus Takeshi Muta, Escrevente Autorizado

Recolhimento conforme art.12 da Lei 11331/2002

CERTIDÃO JÁ COTADA NO TÍTULO

Certidão autenticada mediante chancela mecânica

O 31º Subdistrito PIRITUBA pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis, desde 20/05/1944 até a presente data, tendo pertencido anteriormente ao 11º Oficial de Registro de Imóveis. O 37º Subdistrito ACLIMAÇÃO pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis, desde 20/05/1944, tendo pertencido anteriormente ao 1º Oficial de Registro de Imóveis. O 38º Subdistrito VILA MATILDE pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis de 01/01/1972, tendo pertencido anteriormente ao 9º Oficial de Registro de Imóveis. O 43º Subdistrito JAGUARA pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis desde 01/12/1963, sendo resultante de um desmembramento do 31º Subdistrito PIRITUBA. O Munícipio de OSASCO pertenceu a este 16º Oficial de Registro de Imóveis no período de 20/05/1944 até 03/07/1966, data em que foi instalada aquela Comarca, sendo que anteriormente pertencia ao 11º Oficial de Registro de Imóveis. Sendo que para fins filiatórios o interessado deverá solicitar certidões nos Cartórios antecessores.

Rua Pamplona, 1593 - Jardim Paulista - CEP 01405-002 - São Paulo - SP - (11) 3572-0580 - www.16ri.com.br

A consulta do selo digital, através do endereço https://selodigital.tjsp.jus.br, possibilita a verificação da procedência e das informações referentes aos dados do ato praticado pela serventia.

Selo Digital: 1112783C316A980067364825Z

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=0F76E1C9-3A08-4600-BF6F-470AECC8B2CF

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br/

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado