

O 14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, CERTIFICA que, revendo o Livro 2 - Registro Geral, consta a matrícula do seguinte teor:

CNM: 111211.2.0159324-98

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

**14º OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULO**

matrícula
159.324

ficha
01

São Paulo, 11 de julho de 2.002.

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 1404, localizado no 14º pavimento do EDIFÍCIO THE AMBASSADOR, situado na Rua Dias de Toledo nº 261, na Saúde - 21º Subdistrito.

UM APARTAMENTO com a área real privativa de 55,4800m², área real total de 97,2717m², sendo 41,7917m² de área real de uso comum de divisão não proporcional, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,3205 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

PROPRIETÁRIA: SIPAR - SOCIEDADE DE INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES S/A, CNPJ nº 91.325.365/0001-41, com sede na Cidade de Porto Alegre-RS, à Rua Dom Pedro II nº 524.

REGISTROS ANTERIORES: R.4/Matr. 84.671, R.15/Matr. 129.401, R.1/Matr. 137.394, R.2/Matr. 138.241 e Matr. 140.631 deste Registro.

CONTRIBUINTE: 047.018.0231-1.

Matrícula aberta de conformidade com o requerimento e instrumento particular de instituição e especificação de condomínio de 10 de maio de 2.002.

O Escr. Autº.  (Guimério Scaquetti).

Av.1/159.324, em 11 de julho de 2.002.

Conforme R.2 feito em 15 de setembro de 2000 na matrícula nº 140.631, dentre outros, o imóvel desta matrícula, encontra-se hipotecado ao BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA BRASIL S/A, para garantia de um crédito no valor de Cr\$2.258.216,00, constituído pela proprietária acima qualificada e OFFSHORE INVESTMENT SOCIEDAD ANÔNIMA, inscrita no R.M.C sob nº 21.207940012, com sede em Montevidéu - Uruguai, na Avenida 18 de Julio nº 1337/501.

O Escr. Autº.  (Guimério Scaquetti).

Av.2/159.324, em 19 de agosto de 2002.

Por instrumento particular de 12 de agosto de 2002, o BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA BRASIL S/A autorizou o cancelamento da Av.1, em virtude de ter desligado da hipoteca a que se refere o R.2 na matrícula 140.631, o imóvel desta matrícula.

O Escr. Autº.  (Milton de Souza)

R.3/159.324, em 18 de novembro de 2.002.

- continua no verso -

CNM: 111211.2.0159324-98

matricula
159.324ficha
01
verso

- continuação -

TÍTULO:- VENDA E COMPRA.

Por escritura de 23 de agosto de 2002, do 5º Tabelião de Notas desta Capital (Lº 2.577, fls. 152), SIPAR – SOCIEDADE DE INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES S/A, CNPJ nº 91.325.365/0001-41, com sede em Porto Alegre/RS, na Rua Dom Pedro II nº 542, transmitiu a **EUGENIO COSLOVIC POLATO**, brasileiro, economista, RG nº 2.713.851-3-SSP/SP, CPF nº 027.610.178-20, casado no regime da comunhão de bens antes da Lei nº 6.515/77, com **TEREZINHA FONSECA POLATO**, brasileira, do lar, RG nº 3.330.307-SSP/SP, CPF nº 220.661.358-10, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Marcos Fernandes nº 81, aptº 11, pelo valor de R\$48.000,00 (quarenta e oito mil reais), o imóvel desta matrícula. Consta do título que a vendedora apresentou a CND do INSS nº 099712002-19001040 emitida em 15 de julho de 2.002 e a CQTF código nº ED7F.41C4.646B.2D13 emitida em 22 de julho de 2.002.

A Escr. Autº  (Liliana Asturiano Costa)

R.4/159.324, em 02 de março de 2.006.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

Por escritura de 16 de fevereiro de 2006 do 11º Tabelião de Notas desta Capital (Lº 4.437, págs. 243/246), **EUGÊNIO COSLOVIC POLATO**, economista, RG nº 2.713.851-3-SSP/SP, CPF nº 027.610.178-20 e sua mulher **TEREZINHA FONSECA POLATO**, do lar, RG nº 3.330.307-SSP/SP, CPF nº 220.661.358-10, brasileiros, casados no regime da comunhão universal de bens antes da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Dias de Toledo nº 261, aptº 1.404, transmitiram a **IVAN AUGUSTO SAKAMOTO**, cirurgião dentista, RG nº 23.685.583-9-SSP/SP, CPF nº 280.544.918-59 e **KAORI NAKANO**, fisioterapeuta, RG nº 17.997.103-7-SSP/SP, CPF nº 151.477.288-48, brasileiros, solteiros, maiores, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Iman nº 171, Jardim Prudência, o imóvel desta matrícula pelo valor de R\$70.000,00 (setenta mil reais), lançado atualmente pelo contribuinte nº 047.018.0285-9.

O Escr. Autº  (Pedro Capelanes de Andrade)

Prenotação nº 859.856 de 10 de junho de 2.022.

Av.5/159.324, em 06 de julho de 2.022.

À vista da escritura de 30 de maio de 2022 do 26º Tabelião de Notas desta Capital (Lº 4.362, fls. 073/076), e da certidão de 16 de dezembro de 2020 expedida pelo Oficial de Registro Civil do 21º Subdistrito – Saúde desta Capital, extraída do termo de casamento nº 49406 (Lº B-166, fls. 240), **extraídas por ofício eletrônico, nos termos do Provimento CG 11/2013 da Corregedoria Geral da Justiça, publicado no DJE de 24 de abril de 2013**, faço constar que **IVAN AUGUSTO SAKAMOTO**, e **KAORI NAKANO** casaram-se, em 10 de março de 2007, no regime da comunhão parcial de bens, assinando o nome de casada **KAORI NAKANO SAKAMOTO**.

- continua na ficha nº 02 -

CNM: 111211.2.0159324-98

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

14º Oficial de Registro de Imóveis
de São Paulo

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11121-1

matrícula
159.324

ficha
02

São Paulo, 06 de julho de 2.022.

O Escr. Autº.  (Fábio Christians Franciulli).

Prenotação nº 859.856 de 10 de junho de 2.022.

R.6/159.324, em 06 de julho de 2.022.

TÍTULO:- VENDA E COMPRA.

Por escritura de 30 de maio de 2022 do 26º Tabelião de Notas desta Capital (Lº 4.362, fls. 073/076), extraída por ofício eletrônico, nos termos do Provimento CG 11/2013 da Corregedoria Geral da Justiça, publicado no DJE de 24 de abril de 2013, IVAN AUGUSTO SAKAMOTO, cirurgião dentista, RG nº 23.685.583-9-SSP/SP, CPF nº 280.544.918-59, e sua mulher KAORI NAKANO SAKAMOTO, empresária, RG nº 17.997.103-7-SSP/SP, CPF nº 151.477.288-48, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, domiciliados nesta Capital, residentes na Rua Dias de Toledo nº 261, aptº 1.404, Saúde, transmitiram à **PAULA CRISTINA DA SILVA SEKIGUCHI**, brasileira, advogada, RG nº 22.043.027-5-SSP/SP, CPF nº 463.491.894-34, casada no Japão em Isogo, Yokohama, sob o regime da separação de bens, com **AKINORI SEKIGUCHI**, japonês, RNE nº V0793621-DIREX/EX, CPF nº 148.717.848-43, domiciliados nesta Capital, residentes na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 140, aptº 181, Vila Nova Conceição, o imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$390.000,00 (trezentos e noventa mil reais).

O Escr. Autº.  (Fábio Christians Franciulli).

Prenotação nº 876.079 de 19 de dezembro de 2.022.

R.7/159.324, em 27 de dezembro de 2.022.

ÔNUS:- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Por instrumento particular de 15 de dezembro de 2022, com força de escritura pública, **PAULA CRISTINA DA SILVA SEKIGUCHI**, brasileira, advogada, RG nº 22.043.027-5-SSP/SP, CPF nº 463.491.894-34, casada no Japão, em Isogo, Yokohama, sob o regime da separação de bens, nos termos do artigo 762 do Código Civil do Japão, com **AKINORI SEKIGUCHI**, japonês, consultor comercial, RNE nº V079362-1-CGPI/DIREX/DPF, CPF nº 148.717.848-43, domiciliados nesta Capital, residentes na Rua Dias de Toledo nº 261, aptº 1.404, Saúde, deu em alienação fiduciária ao **ITAU UNIBANCO S/A**, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede nesta Capital, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, Torre Olavo Setúbal, os imóveis desta e das matrículas nºs 159.351 e 159.352, para garantia do empréstimo representado pela cédula de crédito bancário nº 10179977203, emitida por **PAULA CRISTINA DA SILVA SEKIGUCHI** casada com **AKINORI SEKIGUCHI**, já qualificados, no valor de R\$361.789,23 (trezentos e sessenta e um mil, setecentos e oitenta e nove reais e vinte e três centavos), pagável nas seguintes condições: Valor do empréstimo: R\$350.000,00. IOF (quando financiado): R\$11.789,23. Valor total do empréstimo (saldo devedor): R\$361.789,23. Taxas anuais de juros: efetiva de 20.5000% e nominal de 18.7936%. Taxas mensais de juros: efetiva e nominal de 1.5661%. Prazo de amortização (número de prestações): 144 meses. Sistema de Amortização: SAC - Sistema

- continua no verso -

matricula

159.324


ficha

02

verso

- continuação -

de Amortização Constante. Data de vencimento da 1ª prestação: 30 dias após a data de liberação de recursos ao cliente. Data máxima de vencimento desta operação: 15 de março de 2035. Dia de vencimento das prestações: o mesmo dia da data de liberação dos recursos ao cliente nos meses subsequentes. Modo de pagamento das prestações mensais: débito na conta corrente. Custo Efetivo Total (CET): anual de 21.7900% e mensal de 1.6600%. Tarifa de avaliação do bem recebido em garantia: R\$1.011,55. Valor estimado da prestação mensal na data do instrumento: R\$8.178,52. Valor da cota de amortização do empréstimo: R\$2.512,42. Valor dos juros remuneratórios: R\$5.66,10. Valor estimado do imposto sobre operações financeiras (IOF): R\$11.789,23, financiado. Valor a ser liberado (entregue) ao cliente: valor do empréstimo, deduzido do IOF, quando não financiado: R\$350.000,00; Banco: 341, Ag: 0183, Conta 73479-7. Prazo de carência para expedição de intimação: 30 dias, tendo sido o imóvel avaliado em R\$570.000,00, ficando as partes sujeitas ainda às demais condições constantes do instrumento, cujo microfilme fica arquivado neste Registro.

O Escr. Autº  (Marcos Tadeu Lins de Queiroz Mello).

Prenotação nº 947.719 de 12 de fevereiro de 2025
Av.08/159.324 em 18 de setembro de 2025.

Conforme requerimento de 11 de agosto de 2025, enviado por protocolo eletrônico, nos termos do Provimento CG 11/2013 da Corregedoria Geral da Justiça, publicado no Diário da Justiça Eletrônica de 24 de abril de 2013, e certidões integrantes do processo autuado sob nº 11058/2025, neste Registro, a propriedade do imóvel desta matrícula, consolidou-se pelo valor de R\$570.000,00 (quinhentos e setenta mil reais), em favor do credor fiduciário ITAÚ UNIBANCO S/A, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede nesta Capital, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, face não haver a fiduciante PAULA CRISTINA DA SILVA SEKIGUCHI, CPF nº 463.491.894-34 casada com AKINORI SEKIGUCHI, CPF nº 148.717.848-43, efetuado o pagamento do débito em atraso, apesar de regularmente intimados, nos termos dos artigos 26 e 26-A da Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997, e aprimorados pela Lei nº 14.711 de 30 de outubro de 2023, ficando o credor fiduciário com a obrigação de efetuar os leilões a que se refere os artigos 27 e 27-A, aprimorados pelo artigo 2º das mesmas Leis.

Selo Digital: 111211331VI001197124FR25S.

O Escr. Autº  (Diego Sergio Martins Fernandes).



14º Registro de Imóveis
 Rua Jundiá, 50 - 7º andar - Ibirapuera
 Oficial: Ricardo Nahat
 Substituto: Fabio Cristians Franciulli
 Substituta: Júlia Eiko Yuasa
 Substituta: Ariane de Jesus Delgado

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

A presente certidão foi extraída sob forma de documentação eletrônica mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da medida Provisória nº2.200-2, de 24/08/01, devendo para validade ser conservado em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. O referido nos termos do art. 19, § 1º, da Lei Federal nº 6.015/1973 de 31 de dezembro de 1.973. O referido é verdade e da fé.

O Escrevente Autorizado que a subscreve: (ASSINADO DIGITALMENTE)

São Paulo, 18 de setembro de 2025

PRAZO DE VALIDADE

Para fim de alienação e oneração, a presente certidão é válida por 30 (trinta) dias, a contar da data da sua emissão, sem reserva de prioridade, nos termos do disposto no inciso IV do art. 1º do Decreto Federal nº 93.240/1986 e letra "c" do item 60 do Capítulo XVI do Provimento CGJ nº 58/1989, com redação do Provimento 56/2019 (processo nº 000.02.004824-6 da 1ª Vara de Registros Públicos desta Comarca de São Paulo).

OBSERVAÇÃO

Integram a Circunscrição deste serviço registral os seguintes subdistritos:

- (a) Saúde, a partir de 21 de novembro de 1942 (Dec nº13.012 de 24 de outubro de 1942).
- (b) Indianópolis, a partir de 14 de maio de 1942 (Lei nº2.532, de 13 de janeiro de 1954).

Ambos tendo pertencido anteriormente ao 11º Registro de Imóveis desta Capital, antes 1º registro de Imóveis.

Cartório	R\$: 44,20
Estado	R\$: 12,56
Ipesp	R\$: 8,60
Sinoreg	R\$: 2,33
Tribunal de Justiça	R\$: 3,03
Município	R\$: 0,90
MP	R\$: 2,12
Total	R\$: 73,74

Para verificar a procedência do selo eletrônico, bem como as informações referentes aos dados do Ato praticado por esta Serventia,

acesse o site <https://selodigital.tjsp.jus.br> disponível em até 24 horas conforme normativa do TJSP.



Selo: 1112113C3LK001197129PY25S



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: A3KJ3-A7RBC-9RA9A-VQ6KQ

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

VANESSA ANGELO GONCALVES (CPF ***.981.698-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/A3KJ3-A7RBC-9RA9A-VQ6KQ>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>